

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET `SOLARPARK- VORBACHZIMMERN`

Gemarkung Vorbachzimmern
Stadt Niederstetten
Main-Tauber-Kreis

Stand 16. März 2022

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanzV) | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) |
| 1.4 | Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313) |
| 1.5 | Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | | |
|-------|--|--|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB
§ 11(1) BauNVO | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung `Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie` festgesetzt.</p> <p>Zulässig sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundamente. Zur Verstärkung der Unterkonstruktion sind Gewichte zulässig, sofern es aufgrund der Untergrundbeschaffenheit notwendig wird.</p> <p>Zulässig sind zudem die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Kabel, Wege, Kameramasten usw.). Des Weiteren sind unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.</p> <p>Ausnahmen sind nicht zulässig.</p> |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO | |
| 2.2.1 | Grundflächenzahl
§ 19 (1) BauNVO | <p>Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,6 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche.</p> <p>Die Grundfläche der Modultische (die senkrecht auf die darunter befindliche Fläche projiziert wird) und die der Nebenanlagen berechnen sich nach § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.</p> |

- 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen**
§ 16 (2)4 und §18 BauNVO
- Die Höhe der Solar-Modultische ist mit maximal 4,0 m über dem Gelände festgesetzt.
- Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4 m über der Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen. Die Gebäude- und Firsthöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.
- 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 23 BauNVO
- Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedung, Kameramasten und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwasser-einrichtungen), Leitungen und Kabel.
- 2.4 Pflanzgebot**
§ 9 (1)25a BauGB
- Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als Extensivgrünland mit einer regionaltypischen Grünlandsaatmischung zur Entwicklung einer artenreichen Magerwiese anzulegen und zu pflegen. Die Fläche ist 1-2 mal jährlich zu mähen (1. Mahd zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser erfolgen (i.d.R. erste Junihälfte)). Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulzwischenreihen) zu entfernen. Alternativ kann die Fläche beweidet werden.
- In der pfg1 Fläche ist der bestehende lineare Baumbestand entlang der Kreisstraße um mindestens 5 heimische Obstbäume (Anlage 1) zu ergänzen, so dass die aktuell bestehenden Lücken geschlossen werden.
- In den pfg2 Flächen ist jeweils eine 3-reihige Heckenpflanzung mit standorttypischen Gehölzen (Anlage 1) vorzunehmen
- Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden ist unzulässig.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
- 2.5 Baufeldbeschränkung**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen.
- 2.6 Bauzeitenbeschränkung**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baufeldfreimachungen sind zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit (März bis Ende September) durchzuführen.
- Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, ist das Plangebiet vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine geeignete Fachperson auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Bodenbrütern hin zu untersuchen.
- Alternativ zur Begehung kann vorbeugend die Freiräumung der Bauflächen durchgeführt werden, um den Aufenthalt von Brutvögeln im Nahbereich des Baufeldes ausschließen zu können. Hierzu sind die Bauflächen ab Mitte März bis zum Baubeginn dauerhaft offen zu halten. Die Fläche sollte bis zum Baubeginn in regelmäßigen Abständen von etwa 3 Wochen gegrubbert werden. Das Baufeld wird dadurch als unbewachsene Ackerfläche freigehalten.

- 2.7 Ordnungswidrigkeiten**
§ 213 BauGB
- Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.
- 2.8 Zeitliche Befristung**
§9 Abs.2 Nr.2 BauGB
- Befristung der Geltungsdauer des Bebauungsplanes: Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde. Die Fläche wird dann wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zugeführt.
- 3 Hinweise**
- 3.1 Rückbauverpflichtung**
- Der Betreiber verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in eine landwirtschaftliche Nutzfläche.
- 3.2 Landwirtschaft**
- Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden.
- Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.
- 3.3 Geotechnik**
- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks.
- Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.
- Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer (z. B. im Bereich geplanter Traföhäuschen) geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
- Im nordwestlichsten Viertel des Plangebietes können sich zudem Verkarstungserscheinungen aus dem Mittleren Muschelkalk (Sulfatkarst) durchpausen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte dort von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) generell Abstand genommen werden.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- 3.4 Bodenschutz** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG). Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind während der Baumaßnahme Baggermatratzen zu verlegen. Alternativ kann die Fläche mit kettenbetriebenen Fahrzeugen befahren werden. Sollten temporäre Baustraßen angelegt werden, sind diese nach Abschluss der Baumaßnahme in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Verdichtete Bodenbereiche sind in der gesamten Tiefe wieder aufzulockern. Dies gilt für alle vorübergehend beanspruchten Flächen (z. B. Materiallagerflächen).
- 3.5 Brand- und Katastrophenschutz** Erforderliche Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz werden im weiteren Verfahren mit dem Sachbearbeiter der Kreisverwaltung bzw. der örtlichen Feuerwehr festgelegt. Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.
- 3.6 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten. Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.
- 3.7 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.8 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1: 1.000 wurde auf Basis der ALKIS- Daten durch die Klärle - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH in Weikersheim erstellt.
- 3.9 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan Sondergebiet `Solarpark- Vorbachzimmern` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften und dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen.

Ausgefertigt

Stadt Niederstetten, den

Bürgermeisterin Heike Naber

Anlage1 : Gebietsheimische Gehölze

Bäume	Landschaftssträucher	Obstgehölze	
Acer platanoides Spitzahorn	Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Traditionelle Birnensorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)	Traditionelle Apfelsorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)
Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel	Großer Katzenkopf	Brettacher
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Crataegus laevigata Zweiggriffliger Weißdorn	Gelbmostler	Glockenapfel
Carpinus betulus Hainbuche	Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn	Gellerts Butterbirne	Goldparmäne
Fagus sylvatica Rotbuche	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	Gute Luise	Jakob Lebel
Fraxinus excelsior Esche	Prunus spinosa Schlehe	Weiler'sche Mostbirne	Landsberger Renette
Prunus padus Traubenkirsche	Sambucus nigra Schwarzer Holunder	Pflaumen	Roter Boskoop
Quercus petraea Traubeneiche	Sambucus racemosa Trauben-Holunder	Fränkische Hauszweitsche	Wildobst
Quercus robur Stieleiche	Salix caprea Salweide	Kirsche	Holunder, Sambucus nigra
Sorbus aucuparia Vogelbeere		Hausmüllers Mitteldicke	Eberesche, Sorbus aucuparia
Tilia cordata Winterlinde		Große Prinzess-Kirsche	Sanddorn, Hippophae Rhamnoides
		Schneiders Späte Knorpelkirsche	Kornelkirsche, Cornus mas
		Hedelfinger Riesenkirsche	Wildapfel, Malus sylvestris
		Büttners Rote Knorpelkirsche	Wildbirne, Pyrus pyraeaster