

## VORENTWURF

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET ` SOLARPARK WILDENTIERBACH `

Gemarkung Wildentierbach  
Stadt Niederstetten  
Main-Tauber-Kreis

Stand 26. Oktober 2017

## 1 Rechtsgrundlagen

- |                                                     |                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.1 Baugesetzbuch (BauGB)</b>                    | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) |
| <b>1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>           | In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)                       |
| <b>1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)</b>           | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)                   |
| <b>1.4 Landesbauordnung (LBO)</b>                   | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)            |
| <b>1.5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)</b> | 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)

- |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.1 Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB<br>§ 11(1) BauNVO    | Siehe Eintragungen im Lageplan<br><br>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.<br><br>Zulässig sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundamente.<br><br>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 ist ein möglichst unbefestigter Weg für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.<br><br>Ausnahmen sind nicht zulässig. |
| <b>2.2 Maß der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>2.2.1 Grundflächenzahl</b><br>§ 19 (1) BauNVO                           | Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,4 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche.<br><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>2.2.2 Höhe baulicher Anlagen</b><br>§ 16 (2)4 und §18 BauNVO            | Die Höhe der Solar-Modultische ist mit maximal 3,50 m über dem Gelände festgesetzt.<br><br>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. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel.
- 2.4 Pflanzgebot**  
§ 9 (1)25a BauGB
- Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als extensiv genutztes Dauergrünland anzulegen und zu pflegen. Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten zu entfernen.
- Auf der pfg1 - Pflanzgebotsfläche ist eine 3-reihige Heckenpflanzung mit standorttypischen Gehölzen (Anlage 1) vorzunehmen.
- Auf der pfg2- Pflanzgebotsfläche sind Habitatstrukturen für Reptilien zu schaffen. Es sollen Steinaufschüttungen, Sandlinsen und Totholzhaufen im Umfang von 5 m<sup>3</sup> angelegt werden sowie einzelne Sträucher gepflanzt werden.
- 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.
- Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ist die Mehrzahl der bestehenden standorttypischen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Bedarf durch Neupflanzungen zu ersetzen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können außerhalb der Brutzeit der Heimischen Fauna Pflege- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden.
- Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden ist unzulässig.
- 2.5 Vergrämung und Baufeldbeschränkung**  
§ 9 (1) 20 BauGB
- Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist das Plangebiet im Jahr des Baubeginns ab Mitte März bis zum Beginn der Bauarbeiten durch regelmäßige Mahd unattraktiv für Bodenbrüter und Reptilien zu gestalten.
- Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen.
- 2.6 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.
- 2.7 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. Der Rückbau wird im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde geregelt.

- 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 Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein muss.
- 3.3 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).
- 3.4 Altlasten** Beim Plangebiet handelt es sich um verfüllte Flächen der Bauschuttdeponie. Sollte bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Main-Tauber-Kreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
- 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 Wildentierbach` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften und dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen.

Ausgefertigt

Stadt Niederstetten, den

---

Bürgermeister Rüdiger Zibold

**Anlage1 : Gebietsheimische Gehölze**

<b><u>Bäume</u></b>	<b><u>Landschaftssträucher</u></b>	<b><u>Obstgehölze</u></b>	
Acer platanoides Spitzahorn	Cornus sanguinea Roter Hartriegel	<b>Traditionelle Birnensorten (Wirtschaftssorten, Tafel- sorten)</b>	<b>Traditionelle Apfelsorten (Wirtschaftssorten, Tafel- sorten)</b>
Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel	Großer Katzenkopf	Brettacher
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Crataegus laevigata Zweiggrifflicher Weißdorn	Gelbmöstler	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	<b>Pflaumen</b>	Roter Boskoop
Quercus petraea Traubeneiche	Sambucus racemosa Trauben-Holunder	Fränkische Hauszwetsche	<b>Wildobst</b>
Quercus robur Stieleiche	Salix caprea Salweide	<b>Kirsche</b>	Holunder, Sambucus nigra
Sorbus aucuparia Vogelbeere		Hausmüllers Mitteldicke	Eberesche, Sorbus aucuparia
Tilia cordata Winterlinde		Große Prinzess-Kirsche	Sanddorn, Hippophae Rhamnoides
		Schneiders Späte Knorpelkir- sche	Kornelkirsche, Cornus mas
		Hedelfinger Riesenkirsche	Wildapfel, Malus sylvestris
		Büttners Rote Knorpelkirsche	Wildbirne, Pyrus pyraeaster