

VORENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE FRIEDRICHSRUHER STRASSE

Gemarkung Eckartsweiler
Gemarkung Büttelbronn
Große Kreisstadt Öhringen
Hohenlohekreis

Stand: 12. Februar 2019

1 Rechtsgrundlagen

- | | |
|---|---|
| 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) |
| 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. S. 3786) |
| 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017(BGBl. S. 1057) |
| 1.4 Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) |
| 1.5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 19.06.2018 (GBl. S. 221) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | |
|--|--|
| 2.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB | Siehe Eintragung im Lageplan. |
| 2.1.1 Sonstiges Sondergebiet
§ 11 BauNVO | <p>SO = Sondergebiet
mit Zweckbestimmung: Erzeugung elektrischer Energie</p> <p>Zulässig sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundamente.</p> <p>Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Blendschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, Kameramasten usw.). Des Weiteren ist ein unbefestigter Weg für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig. Im Bereich der Zufahrt ist ausnahmsweise grober Schotter zulässig.</p> <p>Außer für Brandschutzmaßnahmen sind Ausnahmen nicht zulässig.</p> |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO | |
| 2.2.1 Grundflächenzahl
§ 16(2)1 und §19 BauNVO | <p>Siehe Eintragung im Lageplan. Die Angabe ist eine Höchstgrenze.</p> <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 (Einfriedungsfläche).</p> <p>Die Grundfläche der Modultische (die senkrecht auf die darunter befindliche Fläche projizierte) 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 | <p>Die Höhe der Solar-Modultische ist mit maximal 3,50 m über dem Gelände festgesetzt.</p> <p>Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 3,00 m über der Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen. Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.</p> |

- 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9(1)2 BauGB u. § 23 BauNVO
- Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze - jedoch nicht innerhalb der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche - sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedung, Kameramasten und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel.
- 2.4 Pflanzgebot**
§ 9 (1)20,25a,25b BauGB
- Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Plangebiet. Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als extensiv genutztes Grünland anzulegen.
- Die als planinterne Ausgleichsfläche gekennzeichnete Fläche wird zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB für den Eingriff im Plangebiet festgesetzt.
- In der Pflanzgebotsfläche pfg1 ist ein extensiv genutzter Blühstreifen anzulegen. Bei den Ansaat wird autochthones / regionales Saatgut verwendet, z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienensaum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH oder 'Bienenweide-Veitshöchheim' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Die Fläche ist ab Ende Juli mindestens einmal jährlich zu mähen, das Mähgut muss entfernt werden. Alternativ ist auch eine Beweidung zulässig.
- Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind 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.
- Mit den Anpflanzungen sind mindestens die Abstände nach AGBGB zu den angrenzenden Nutzflächen und den Flurwegen einzuhalten.
- Die Pflege der Fläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen auf landwirtschaftlich genutzte Nachbarflächen vermieden wird.
- 2.5 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung**
§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
- Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb des Plangebietes erfolgen.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen. 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.
- 2.6 CEF - Maßnahme**
§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
- 6 Lerchenfenster im Umkreis von 2km um das Planungsgebiet sind festzulegen und herzustellen.
- 2.7 Zeitliche Befristung**
§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Befristung der Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen: 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 ist dann wieder in ihre ursprüngliche Nutzung als "landwirtschaftliche Fläche" zurückzuführen.
- 2.8 Ordnungswidrigkeiten**
§ 213 BauGB
- Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise

- 3.1 Rückbauverpflichtung** Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage inkl. der angelegten Pflanzungen in eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Rückbau wird im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geregelt.
- 3.2 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).
- 3.3 Altlasten** Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Hohenlohekreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
- 3.4 Wasserschutzgebiet** Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes `WSG Öhringen` (WSG-Nr.-Amt 126163). Die Rechtsverordnung des Landratsamts Hohenlohekreis zum Schutz des Grundwassers in den Einzugsgebieten der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Öhringen vom 22. April 1993 mit ihren Schutzbestimmungen und Verboten ist zu beachten.

Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser sind verboten. Erdaufschlüsse oder Veränderung der Erdoberfläche sind nur zulässig wenn die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung hierdurch nicht wesentlich gemindert wird. Dies gilt auch für die Verlegung von Erdkabeln. Die Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen, Baugruben und Leitungsgräben sowie Geländeauffüllungen sind nur zulässig im Zuge von Baumaßnahmen, wenn der ursprüngliche Aushub oder nachweislich unbelasteter Boden ohne Fremdbestandteile verwendet und die Bodenaufgabe wiederhergestellt wird. Insgesamt sind großflächige Bodenabträge zu vermeiden. Die Gründung der Solarmodultische soll flach durch wenige Meter tiefe Ramm- oder Schraubgründungen ausgeführt werden.

Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes, für Baustraßen und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur zulässig wenn die Gründungssohle über dem höchsten Grundwasserstand liegt und kein häusliches oder gewerbliches Abwasser anfällt. Zu den Gründungsmaßnahmen zählen unter anderem Fundamente, Bohrpfähle und Zaunpfähle.

Werden verzinkte Bauteile (auch Titanzink) verwendet, die dem Regen ausgesetzt sind, ist durch eine geeignete Beschichtung der Rammpfosten eine Verunreinigung von Boden und Grundwasser sicherzustellen. Alternativ ist eine Niederschlagswasserbehandlung über 30cm bewachsener Oberbodenpassage vor der Versickerung sicherzustellen. Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringungstiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.

Als Transformatoren sind in der Zone III Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne zu empfehlen. Falls dennoch Öltransformatoren genutzt werden, müssen diese durch entsprechende Schutzmaßnahmen gesichert werden.

Jegliche Wartungsarbeiten an sowie Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen müssen während der Bauphase und im Zuge des Unterhaltes außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen.

Während der Bauarbeiten und auch im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.

Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

Baustelleinrichtungen, Baustofflager und Wohnunterkünfte für Baustellenbeschäftigte sind in der weiteren Schutzzone verboten wenn keine besonderen Schutzvorkehrungen getroffen werden.

Abgrabungen, Erdaufschlüsse und Einschnitte sind in der weiteren Schutzzone verboten, wenn dadurch das Grundwasser angeschnitten wird oder die Deckschichten wesentlich vermindert werden.

3.5 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.

3.6 Beleuchtung

Die Beleuchtung ist mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten. Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A6 zu keiner Zeit geblendet werden.

3.7 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.

Es ist ein ausreichender Abstand (min. 0,5m) mit der Einzäunung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, damit diese Flächen auch weiterhin ohne Behinderung und vollständig bewirtschaftet werden können.

3.8 Brand- und Katastrophenschutz

Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.

- 3.9 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.10 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.
- 3.11 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan `Freiflächen-Photovoltaikanlage Friedrichruher Straße` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften und dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen.

Öhringen, den

Oberbürgermeister Thilo Michler