

ENTWURF

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET
`SOLARPARK TIERBERG`**

Gemeinde Braunsbach
Landkreis Schwäbisch- Hall

Stand 02. Dezember 2022

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) |
| 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 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) |
| 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.</p> <p>Zulässig sind zudem die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, Speicher, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Kabel, Wege, Kameramasten usw.). Des Weiteren sind geschotterte Wege zu den Trafostationen und unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.</p> <p>Weitere 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 | <p>Die Höhe der Solar-Modultische ist mit maximal 3,50 m über dem Gelände festgesetzt.</p> <p>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.</p> |

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 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
§ 9 (1)24 BauGB

In den Monaten April bis August können für Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße 2551 Blendungen durch die geplante Anlage resultieren, deswegen empfiehlt der Gutachter des Blendschutzgutachtens einen Sichtschutz in Form von Bepflanzung oder einen Sichtschutzzaun, wie in der folgenden Abbildung als hellgrüner Balken eingezeichnet, zu installieren.



Quelle: Fraunhofer ISE, Freiburg

2.5 Pflanzgebot
§ 9 (1)25a BauGB

Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als extensives Grünland mit gebietseigenem Saatgut aus dem Produktionsraum 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland) zur Entwicklung einer artenreichen Magerwiese anzulegen und zu pflegen. Die Fläche ist 2 mal jährlich zu mähen (1. Mahd im Juni, frühestens jedoch zur Hauptblüte der bestandsbildenden Obergräser; 2. Schnitt nach ausreichender Nutzungsruhe (ein Großteil der Kräuter soll zur Blüte gekommen sein)).

Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Düngung/Eutrophierung kann in den ersten Jahren die Fläche auch 3 x gemäht werden, um diese auszuhagern.

Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulzwischenreihen) zu entfernen.

Alternativ kann die Fläche beweidet werden. Die Fläche ist dann mit einer regionaltypischen Ansaatmischung gem. Anlage 1 anzusäen.

Im breiten Saumbereich im Norden sowie im Süden entlang der Kreisstraße (pfg1) ist ein Blühstreifen mit regionalem Saatgut anzulegen (z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienensaum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH oder 'Bienenweide-Veitshöchheim' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und

Hügelland) und extensiv zu pflegen (Einmalige Mahd ab September, das Mähgut ist zu entfernen).

Je Plansymbol ist entlang der Kreisstraße ein gebietsheimischer Obstbaum zu pflanzen.

Entlang der östlichen Verfahrensgrenze ist auf einer Breite von 5m eine 3-reihige Hecke mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen 3. Ordnung anzulegen (pfg 2). Die Hecke kann alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden ist unzulässig.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

Das Pflanzgebot kann für Einfahrten in der Summe um 20 m unterbrochen werden.

- 2.6 Bauzeitenbeschränkung mit ökolog. Baubegleitung**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baufeldfreimachungen sind zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit (März bis Ende September) durchzuführen.
- Sollte der Baubeginn im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September erfolgen müssen, sind von einer ökologischen Baubegleitung frühzeitig geeignete termingenaue Maßnahmen festzulegen, die eine Nestanlage vor dem Eingriff verhindern, z. B. kann dies durch das Abspannen der Fläche mit Flatterbändern erreicht werden. Nach der Ernte kann auf Vergrämungsmaßnahmen verzichtet werden, sofern durch eine ökologische Baubegleitung nachgewiesen wird, dass auf der Fläche keine Brutaktivitäten existieren.
- 2.7 Baufeldbeschränkung mit ökolog. Baubegleitung**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen.
- 2.8 Externe Ausgleichsflächen**
§ 1a (3) BauGB
- Durch die Überplanung der Ackerfläche gehen Quartiere von Bodenbrütern verloren, dieser Lebensraumverlust ist durch die Anlage einer Buntbrache mit 0,5 ha auszugleichen.
- Entlang der nördlichen Grenze des Flst. 826 (Gemarkung Jungholzhausen) ist durch Selbstbegrünung eine Brachfläche mit 0,5 ha zu entwickeln.
- Die Hälfte der Fläche wird in zwei- bis dreijährigem Turnus gemulcht, so dass immer ein einjähriger sowie ein mehrjähriger Bestand vorhanden ist.
- Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig
- Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein Monitoring zu dokumentieren und der UNB ein Bericht vorzulegen.

- 2.9 Verkehrliche Erschließung**
§ 9 (1) 11 BauGB
- Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Wege Flst.-Nr. 9/1 und 18.
Die erforderlichen Sichtfelder für die bestehenden Zufahrten sind gemäß den aktuell gültigen technischen und rechtlichen Vorgaben herzustellen und von jeder Sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten.
Zur Vermeidung von Verschmutzungen der Kreisstraße ist die Zufahrt im Einmündungsbereich auf der gesamten Länge und Breite mit ausreichend tragfähiger, bituminöser oder gleich-wertiger Befestigung zu versehen (z.B. Natursteinpflaster, Betonwerksteine, Rasengittersteine).
- 2.10 Beleuchtung**
- Aufgrund der Lage im Außenbereich sind zum Schutz von Flora und Fauna jegliche Arten von Beleuchtung der Anlage unzulässig.
Ausnahmsweise kann die Photovoltaikanlage zeitlich begrenzt während der Bauphase, Instandsetzung oder Demontage aufgrund von Arbeitsabläufen bzw. Arbeitsschutzbestimmungen oder dergleichen ausgeleuchtet werden.
- 2.11 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.
- 2.12 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 24 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 vollständigen Rückbau der Anlage und Wiederherstellung der Ackerflächen. Dazu sind sämtliche baulichen Teile, einschließlich ihrer Fundamente und der Erdverkabelung zu entfernen und Bodenversiegelung zu beseitigen.
- 3.2 Landwirtschaft**
- Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden.
Bei der Begrünung der Fläche ist darauf zu achten, dass das Aus-samen eventueller Schadpflanzen auf landwirtschaftlich genutzte Nachbarflächen vermieden wird.
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).

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten während der Baumaßnahme Baggermatratzen verlegt oder 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).

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Der bei den Baumaßnahmen anfallende Mutterboden ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe §202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten(max. Höhe Oberboden 2m) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

3.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) und lokal des Oberen Muschelkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Boden Kennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, 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.

- 3.5 Grundwasser** Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen.
Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.
- 3.6 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.
- 3.7 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.
- 3.8 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.9 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1: 1.500 wurde auf Basis der ALKIS- Daten durch die Klärle - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH in Weikersheim erstellt.
- 3.10 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan Sondergebiet `Solarpark Tierberg` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften und dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen.

Ausgefertigt

Gemeinde Braunsbach, den

Bürgermeister Frank Harsch

Anlage 1: Saatgutmischungen
Sondermischung Schafweide

| Leguminosen 33% an der Mischung | Kräuter 11% an der Mischung | Gräser 56% an der Mischung |
|---|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Esparssette | Futterzichorie | Wiesenrispe |
| Weißklee großblättrig | Spitzwegerich | Rotschwengel |
| Weißklee kleinblättrig | Kl. Wiesenknopf | Wiesenschwengel |
| Hornklee | Wiesenkümmel | Dt. Weidelgras |
| | Wilde Möhre | |
| | Schafgarbe | |