



Vorhabenbezogener Bebauungs- plan "Freiflächenphotovoltaikan- lage Gänsäcker" in Kirchberg-Weckelweiler

Vorentwurf

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt:
Kirchberg/Jagst, __.__.2022

Anerkannt:
Kirchberg/Jagst, __.__.2022

Ohr, Bürgermeister

Wolz, Vorhabenträger

Gefertigt: Ellwangen, 11.10.2022 / 02.11.2022

Projekt: KI2002 / 605812

Bearbeiter/in: NK

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) und Art. 9 G v. 10.09.2021 I 4147 (Nr. 63) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO	
1.1 Sonstiges Sondergebiet - Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien -Photovoltaik- § 11 BauNVO	Zulässig sind: - freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundament - Gewichte zur Verstärkung der Unterkonstruktion, sofern sie aufgrund der Untergrundbeschaffenheit notwendig sind - 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.) - unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten Ausnahmen sind nicht zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO	Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Einschrieben im Plan. 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>3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB §§ 16, 18 BauNVO</p>	<p>Die maximale Höhe der Photovoltaikanlagen (Modultische) darf 4,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Oberkante des umgebenden Geländes, oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des PV-Modultisches</p> <p>Die Gebäudehöhe 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.</p>
<p>4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO</p>	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.</p> <p>Innere Erschließungswege für Montage- und Wartungsarbeiten sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Diese sind unbefestigt und wasserdurchlässig auszugestalten. Darüber hinaus sind außerhalb der Baugrenze Einfriedung, Kameramasten und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Stellplätze, Stellflächen, Wege, Leitungen und Kabel ausnahmsweise zugelassen.</p>
<p>5. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB</p>	
<p>5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB</p>	<p>Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen.</p>
<p>5.2 M1: Blühstreifen</p>	<p>Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist ein 6 m Breiter mehrjähriger Blühstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.</p>
<p>5.3 M2: Ackerbrache für Feldlerchen</p>	<p>Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist ein Ackerbrachestreifen anzulegen. Der Ackerbrachestreifen kann wahlweise als Schwarzbrache (Sukzession mit zweijährigem Umbruch) oder als Buntbrache (dünne Einsaat einer blütenreichen Kräutermischung mit vierjährigem Umbruch und anschließender Neueinsaat) ausgeformt werden.</p>

5.2 Pflanzgebot pfg1 § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB	Die Flächen innerhalb des pfg 1 sind als Fettwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Fläche ist 2-3 mal jährlich zu mähen (1. Mahd zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser (i. d. R. erste Junihälfte)). Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulzwischenreihen) zu entfernen. Alternativ kann die Fläche beweidet werden.
6. BAUFELDBESCHRÄNKUNG § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen.
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.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

<p>1. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO</p>	<p>Es sind nur Einfriedungen aus Drahtgeflecht und Drahtgitter mit Übersteigschutz zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 2,5 m, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, nicht überschreiten. Die Zäune sind so zu gestalten, dass eine Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet bleibt. Die Zaunanlage hat einen Bodenabstand von mind. 15 cm aufzuweisen.</p> <p>Entlang der Fahrbahnbegrenzung ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten (incl. Straßenbordstein).</p> <p>Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.</p>
<p>2. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO</p>	<p>Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.</p>

C HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. BODENSCHUTZ

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei tro-

	<p>ckener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m). Auf Grundlage des § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen verwirklicht werden sollen und mit einem Einwirken in den Boden auf einer Fläche von mehr als 5.000 m² verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Für das Bebauungsplanverfahren selbst ist kein Bodenschutzkonzept erforderlich, da die diese Voraussetzungen für die Erschließungsmaßnahmen nicht gegeben sind. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass ein solches später im Zuge der Umsetzung des Vorhabens vorzulegen ist.</p> <p>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).</p>
3. BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ	<p>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.</p>
4. BAUGRUND	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Bereich der Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Bau-</p>

	grunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
5. GRUNDWASSER	<p>Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.</p> <p>Falls eine Wassererhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – FB 40.3 abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.</p>
6. NIEDERSCHLAGSWASSER	<p>Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.</p> <p>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.</p>
7. AUSSENBELEUCHTUNG	<p>Zur Schonung nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse ist auf naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert zu legen (Verwendung von insektenfreundlichen und abstrahlungsarmen Leuchtmitteln (z. B. LED warmweiß oder Natriumniederdruckdampflampen), Lichtkegel nach unten richten, Lichtpunkthöhe niedrig wählen).</p> <p>Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszustatten.</p>
8. RÜCKBAUVERPFLICHTUNG	Der Betreiber verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in eine landwirtschaftliche Nutzfläche.