

ENTWURF

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET
FREIFLÄCHENFOTOVOLTAIK QUECKBRONN
BERBISÄCKER**

Gemarkung Queckbronn
Stadt Weikersheim
Main-Tauber-Kreis

Stand: 19. Juli 2022

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098) |

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>SO = Sondergebiet; hier: zum Zweck der Erzeugung elektrischer Energie</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 Solarmodule notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Speicher, Kabel, Wege, Kameramasten usw.). Des Weiteren sind unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten sowie temporäre, befestigte Wege während der Bauphase zulässig (diese sind nach Beendigung der Bautätigkeit zurückzubauen).</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 berechnet sich aus der durch die Modulfläche überdeckten Fläche sowie der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gem. § 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 Solarmodultische ist mit maximal 3,50 m über der Geländeoberkante festgesetzt.</p> <p>Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 3,50 m über der Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen. Die Geländehöhe beschreibt das Maß der mittleren am Gebäude anliegenden Höhe.</p> |

- 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9(1)2 BauGB u. § 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 Extensivgrünland mit einer regionaltypischen Grünlandsaatmischung zur Entwicklung einer artenreichen Magerwiese anzulegen und zu pflegen. Auch eine Mahdgutübertragung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich.
- Da bei den Feldbegehungen Rebhühner nachgewiesen wurden, wird eine entsprechende Pflege festgesetzt:
- In den Modulzwischenräumen: 1-2 malige jährliche Mahd. Mahdruhe zwischen dem 5.Mai und dem 15. Juli. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Unter den Modulen: Einmalige Mahd ab März, um Altgras- und Altstaudenbestände zu entwickeln. Bei starkem Wuchs, der zu einer Beeinträchtigung der Anlage führen würde, ist ausnahmsweise ein zweiter Schnitt ab September möglich.
- Alternativ kann die Fläche beweidet werden.
- In der pfg1 Fläche ist eine 3- reihige Heckenpflanzung mit standorttypischen Gehölzen (Anlage 1) vorzunehmen. (Pflanzqualität Str 2xv 60-100).
- Die Hecke kann alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.
- In der pfg2 Fläche ist ein Luzerne- Klee gras- Streifen anzulegen. Der Streifen bleibt überjährig stehen und wird erst ab 15. Juli des Folgejahres geerntet. An einer besonnten, windgeschützten Stelle des Blühstreifens sind zwei Sandhaufen mit einer Größe von ca. 1m² anzulegen. Dafür wird feinkörniger Sand mit Erdboden und Holzasche vermischt.
- In der pfg3 Fläche ist eine 2- reihige Heckenpflanzung mit standorttypischen Gehölzen (Anlage 1) vorzunehmen. (Pflanzqualität Str 2xv 60-100).
- 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 eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

2.5 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung

§ 9 (1) 20 BauGB

Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen. Lediglich angrenzende Ackerflächen- keinesfalls jedoch das Umfeld der Biotopstrukturen „Feldhecken nordöstlich Queckbronn- dürfen auch zur Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen verwendet werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hat der Baubeginn im Zeitraum von 01. September bis 15. Februar stattzufinden.

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.

2.6 Externe Ausgleichsflächen

§ 1a (3) BauGB

Durch die Überplanung der Ackerfläche gehen Quartiere von Bodenbrütern verloren, dieser Lebensraumverlust ist durch die Anlage von mehrjährigen Blühflächen im Umfang von 2.000m² und 8 Lerchenfenstern auszugleichen. Als externe Ausgleichsfläche werden die Flurstücke 476 und 478 der Gemarkung Queckbronn sowie die Flurstücke 415 und 514 der Gemarkung Neubronn festgesetzt.

Entlang der Flurstücksgrenze der Flst. 476 und 473 ist eine Blühfläche mit 1.200 m² im direkten Anschluss an den geplanten Solarpark anzulegen und extensiv zu pflegen, entlang der Flurstücksgrenze der Flst. 513 und 514 der Gemarkung Neubronn ist nach denselben Vorgaben ein Blühstreifen mit 1.000m² anzulegen und zu pflegen.

Auf den Flurstücken 476 und 478 (Queckbronn) und 415 (Neubronn) sind jährlich 8 Lerchenfenster anzulegen.

Aufgrund der Fruchtfolge kann die Anlage der Feldlerchenfenster in Abstimmung mit der UNB auch auf anderen geeigneten Flurstücken umgesetzt werden.

2.7 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.

- 2.8 Ordnungswidrigkeiten**
§ 213 BauGB
- Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Grünflächen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.
- 2.9 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 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 Bodenschutz**
- Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden (§ 1 BBodSchG). Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).
- Auf die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) wird ausdrücklich hingewiesen.
- Die Anlage ist so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass Bodenverdichtungen soweit wie möglich vermieden/vermindert werden. Hierzu ist z. B. auf Flächen außerhalb befestigter Straßen, welche als Zuwegung, Arbeitsfläche und/oder Materiallagerfläche genutzt werden, auf den Einsatz von geeigneten Hilfsmitteln (wie Baggermatten, Fahrbohlen, etc.) zurückzugreifen. Die Befahrung mit schweren Radfahrzeugen ist nicht zulässig.
- Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen und entstandene Schäden sind nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen (Errichtungs- Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen) zu beheben/ beseitigen.
- Nach dem Betrieb der Anlage sind im Rahmen der Stilllegung sämtliche Anlagen (wie z. B. auch Fundamente) ordnungsgemäß rückzubauen. Die Flächen sind – in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer – in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Hierbei sind die Funktionen des Bodens wiederherzustellen.
- 3.4 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 geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein (z. B. im Bereich eines Transformatorenhäuschens), 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 Bodenkennwerten, 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** Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Vorbachwiese Weikersheim", daher sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung (Nr. 128-138) vom 10.05.1999 verpflichtend.
- 3.6 Stoffeinträge** Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) zu vermeiden.
- 3.7 Kulturdenkmale** Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.8 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten. Die Fläche unter den Solarmodulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Tischen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.
- 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: 1.500 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 Sondergebiet `Freiflächenfotovoltaik Queckbronn Berbisäcker` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. Weiterhin liegt den Satzungen eine Begründung mit Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bei.

Ausgefertigt

Stadt Weikersheim, den

Bürgermeister Nick Schuppert

Anlage1 : Gebietsheimische Gehölze

Bäume	Landschaftssträucher	Obstgehölze	
Acer campestre Feldahorn	Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Traditionelle Birnensorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)	Traditionelle Apfelsorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)
Carpinus betulus Hainbuche	Corylus avellana Hasel	Großer Katzenkopf	Brettacher
Sorbus aucuparia Vogelbeere	Crataegus laevigata Zweigiffliger Weißdorn	Gelbmostler	Glockenapfel
	Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn	Gellerts Butterbirne	Goldparmäne
	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	Gute Luise	Jakob Lebel
	Prunus spinosa Schlehe	Weiler'sche Mostbirne	Landsberger Renette
	Sambucus nigra Schwarzer Holunder	Pflaumen	Roter Boskoop
	Sambucus racemosa Trauben-Holunder	Fränkische Hauszweitsche	Wildobst
	Salix caprea Salweide	Kirsche	Holunder, Sambucus nigra
		Hausmüllers Mitteldicke	Eberesche, Sorbus aucuparia
		Große Prinzess-Kirsche	Sanddorn, Hippophae Rhamnoides
		Schneiders Späte Knorpelkirsche	Kornelkirsche, Cornus mas
		Hedelfinger Riesenkirsche	Wildapfel, Malus sylvestris
		Büttners Rote Knorpelkirsche	Wildbirne, Pyrus pyraeaster