

GEMEINDE DISCHINGEN
auf dem Härtsfeld



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
"Kanzeltal"**

Begründung zum Bebauungsplan

Anerkannt:
Dischingen, 09.10.2023/
22.04.2024

Anerkannt:
Dischingen, 09.10.2023/
22.04.2024

.....
Schabel, Bürgermeister

.....
Göttle, Vorhabenträger

Gefertigt: Ellwangen, 09.10.2023/ 22.04.2024

Projekt: DI2201 / 697922
Bearbeiter/in: IH

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

stadtlandingenieure

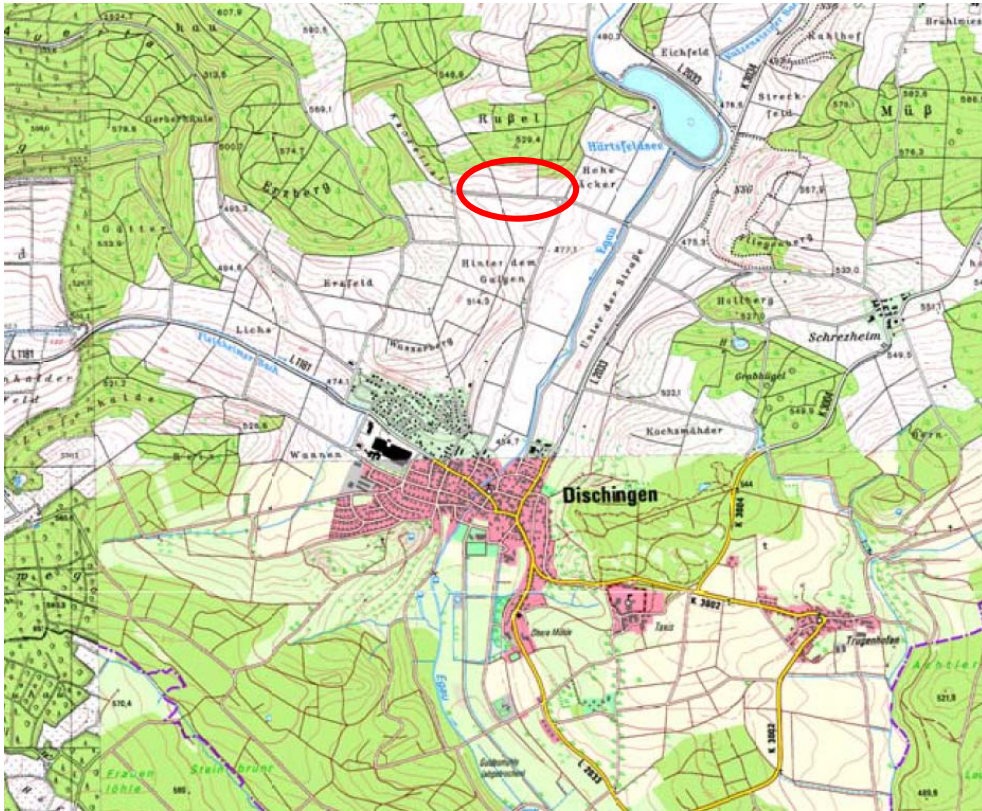
INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)	3
1. Angaben zur Gemeinde Dischingen	3
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	3
2.1. Erfordernis der Planaufstellung	3
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	4
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	4
3.2. Regionalplan	6
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.4. Schutzgebiete	7
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	8
4.1. Lage im Raum	8
4.2. Geltungsbereich	8
4.3. Nutzungen im Plangebiet	8
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets	8
4.5. Geologie	9
4.6. Altlasten	9
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	9
4.7.1. Grundwasser	9
4.7.2. Oberflächenwasser	9
4.8. Erschließung	9
4.9. Ver- und Entsorgung	9
4.10. Land- und Forstwirtschaft	9
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	10
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung	10
5.2. Immissionsschutz	10
5.3. Erschließung	10
5.4. Ver- und Entsorgung	11
5.5. Land- und Forstwirtschaft	11
5.6. Grün- und Freiraumkonzept	11
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
6.1. Art der baulichen Nutzung	12
6.1.1. Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung `Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien -Photovoltaik-´	12
6.2. Maß der baulichen Nutzung	12
6.3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	13
6.4. Überbaubare Grundstücksfläche	13

6.5. Grünflächen	13
6.5.1. Private Grünflächen.....	13
6.6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
6.7. Baufeldbeschränkung	14
6.8. Zeitliche Befristung.....	14
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	14
7.1. Einfriedungen und Stützmauern.....	14
7.2. Ordnungswidrigkeiten	14
8. Hinweise	14
9. Flächenbilanz	15

ANLAGEN

Anlage 1 Umweltbericht



Sie ist gemäß Landesentwicklungsplan Kleinzentrum und Siedlungsbereich Zentraler Orte.

Der Prozess zu einer Entscheidung ob und wie viel Freiflächenphotovoltaik die Gemeinde in ihrem Planungsraum zulassen möchte, hat durch mehrere Beratungen

im Gemeinderat stattgefunden. Dabei wurden Kriterien definiert, die bei einer Standortentscheidung als Leitlinie dienen sollen.

Auf Anfrage eines privaten Investors wurde die vorliegende Fläche nördlich von Dischingen bereits vorgestellt und geprüft.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind zwar Anlagen zur Wind- und Wasserenergiegewinnung, nicht jedoch Solaranlagen im Außenbereich zulässig. Somit ergibt sich die Notwendigkeit, mittels eines Bebauungsplanes die notwendige planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger aus der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger. Der VEP wird entsprechend dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erstellt, Besonderheiten sind in § 12 Abs. 2 bis 5 geregelt. Der VEP sowie der Durchführungsvertrag werden gemeinsam als Satzung beschlossen. Für den Bereich des VEP sind die Regelungen über verschiedene städtebauliche Instrumente und insbesondere der Katalog der Festsetzungen in § 9 BauGB nicht verbindlich.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, muss parallel auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 4.2.2 (Z) LEP

„Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.“

Plansatz 4.2.5 (G) LEP

„Für die Stromerzeugung sollen verstärkt regenerierbare Energien wie Wasserkraft, Windkraft und Solarenergie, Biomasse, Biogas und Holz sowie die Erdwärme genutzt werden. Der Einsatz moderner, leistungsstarker Technologien zur Nutzung regenerierbarer Energien soll gefördert werden.“

Plansatz 5.3.2 (Z) LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermögli-

chen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Zwar entfällt insoweit Ackerfläche von etwa 2 ha, jedoch liegt die Fläche in einem größeren Bereich mit Vorbehaltsflur II. Damit sind keine besonders hochwertigen Flächen betroffen, da es sich weder um Vorrangflur, noch um Vorbehaltsflur I handelt. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist sie zwar auch nicht als minderwertig zu betrachten, aber doch weniger schützenswert.

Vorrangflur sowie Vorbehaltsflur I sind im direkten Umfeld ebenfalls vorhanden. Da im vorliegenden Fall weniger schützenswerte Flächen für die Umnutzung gewählt wurden, wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar ist.

Auszug aus der Flurbilanz 2022



Landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren

Die landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe.

Nach der Flurbilanz 2022 sind keine Flächen der Vorrangflur und Vorbehaltsflur I betroffen, sondern der Vorbehaltsflur II. Bei den Ackerflächen handelt es sich also nicht um ganz hochwertige Flächen.

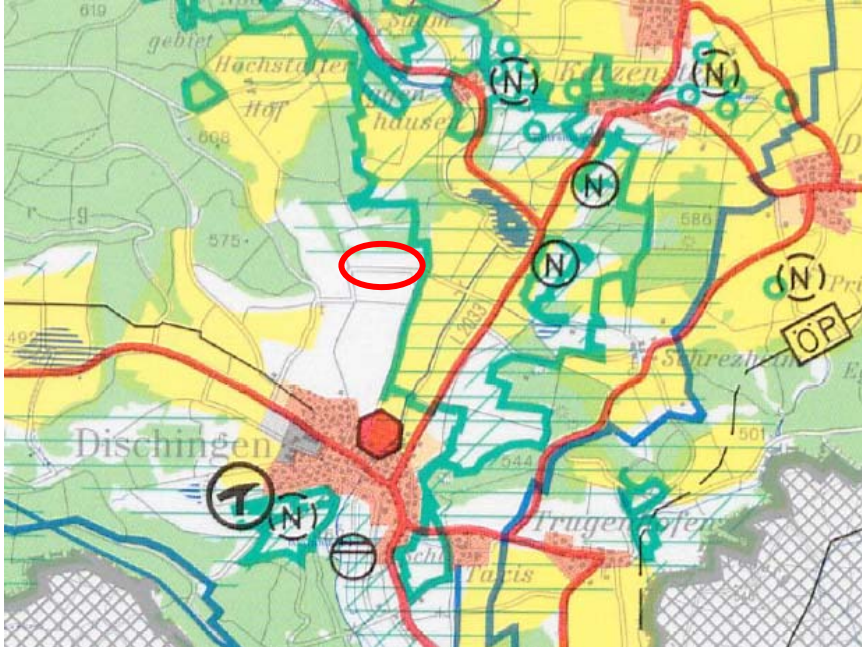
Die Vorbehaltsflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen. Die Flächen im Gebiet wurden bisher vom Eigentümer und künftigen Betreiber der Photovoltaikanlage bewirtschaftet.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg liegt das Plangebiet angrenzend an einen „schutzbedürftigen Bereich für Erholung“.

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte



Darüber hinaus ist auf PS 4.2.3.2 (G) der Teilfortschreibung Erneuerbare Energien hinzuweisen. Danach ist der Ausbau der solaren Stromgewinnung (Photovoltaik) anzustreben. Hierzu sind vorrangig Gebäude wie Wohnhäuser und Gewerbebetriebe oder öffentliche Gebäude sowie integrierte Fassadenelemente zu nutzen (Abs. 1).

Bei Photovoltaikanlagen im Außenbereich sollen vorrangig Flächen in Anspruch genommen werden, die eine Vorbelastung aufweisen, das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen und die Funktionsfähigkeit der Böden mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen und ihrer Erholungsnutzung nicht beeinträchtigen, sowie dem Erfordernis einer landschaftsverträglichen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung Rechnung tragen (Abs. 2).

Es sollen darüber hinaus keine Flächen in Anspruch genommen werden, die im regionalen Vergleich aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Produktion von Lebensmitteln und Futtermitteln gut geeignet sind. Da diese Flächen der Solarnutzung grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, stehen diese dann nicht mehr für die verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion zur Verfügung (Abs. 3).

Aus agrarstruktureller Sicht sollen, sofern keine anderen Alternativen vorhanden sind, geringwertige Flächen genutzt werden (Abs. 4).

Grundsätzlich ist zu beachten, PV-Anlagen vorwiegend auf bereits versiegelten Flächen umzusetzen. Allerdings erfordert die aktuelle Klimakrise ein zügiges Handeln um die Energiewende umzusetzen und die im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verankerten Ziele, u.a. einer Klimaneutralität bis 2040, zeitnah zu erreichen.

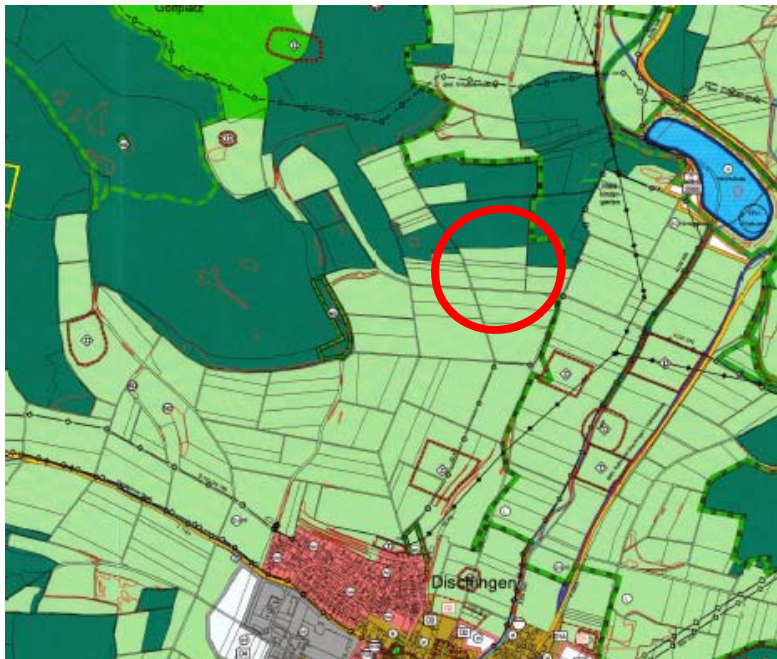
Der schnelle Ausbau der Photovoltaik ist hierbei eine der tragenden Säulen, ohne die diese Energiewende nicht gelingen kann, da die kurzfristige Umsetzung von PV-Anlagen im Bestand (v.a. Dachflächen) in der benötigten Menge nicht möglich ist.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den Flächen nach Flächenbilanzkarte um Grenzflur und Untergrenzflur handelt sowie einer eher geringen Flächengröße, wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar ist.

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Dischingen (rechtsverbindlich seit 05. März 2021) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



3.4. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete, nach §30 BNatSchG geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Ca. 130 m östlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Egautal und Katzensteiner Tal mit angrenzenden großflächigen Geländeteilen“ (Nr. 1.35.067).

Die Planungsfläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1 (Zone III und IIIA) vom 31.10.1967.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Lage im Raum

Dischingen grenzt im Westen an die Gemeinde Nattheim, ebenfalls im Landkreis Heidenheim gelegen, und im Norden an die Stadt Neresheim im Ostalbkreis, die beide zu Baden-Württemberg gehören. Die übrigen Nachbargemeinden liegen alle in Bayern. Die Gemeinde Forheim im Nordosten und die Gemeinde Amerdingen im Osten sind Teil des Landkreises Donau-Ries, zum Landkreis Dillingen an der Donau gehören die Gemeinde Finningen im Südosten, Mödingen und Ziertheim im Süden sowie Bachhagel und zuletzt Zöschingen im Südwesten.

Das Gemeindegebiet liegt östlich der Autobahn A 7 und ist an diese gut über die L 1181 angebunden. In Nord-Süd-Richtung ist eine gute Anbindung an die benachbarten Gemeinden durch die L 2033 gegeben.

Dischingen liegt im Naturraum ‚Albuch und Härtsfeld‘. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Dischingen unweit vom Härtsfeldsee auf einer nach Süden geneigten Fläche, die landwirtschaftlich als Acker genutzt wird.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 2,25 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 1825 und 1826 sowie Teilflächen der Flurstücke 1738 (Weg) und 1823, Gemarkung Dischingen

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch das Flurstück 1831 (Rußelweg),

im Norden durch die Flurstücke 1827 und 1841,

im Osten durch die Flurstücke 1823 und 1824 (Weg),

im Süden durch die Flurstücke 1738 (Weg), 1821 und 1822 (Weg). und 1823

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 09.10.2023/ 18.03.2024) begrenzt.

Die Flurstücke Nr. 1825 und 1826 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, die Flurstücke 1738 und 1823 im Eigentum der Gemeinde Dischingen.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen werden bisher größtenteils landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Zusätzlich wurde ein Teil des angrenzenden Wirtschaftsweges und einer kleinen Wiese einbezogen.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Die geplante Fläche für die Photovoltaikanlage wird im Osten, Süden und Westen von Wegen begrenzt. Daran angrenzend liegen wie im Norden direkt landwirtschaftliche Flächen. Im Norden und Westen ist der Vorhabenbereich großräumig von Wald umgeben.

4.5. Geologie

Nach der geologischen Karte liegen die Planungsflächen im Verbreitungsgebiet tonig-mergeliger Juragesteine, beim Bodentyp handelt es sich um Pararendzina und Rendzina. Geotope sind nicht von der Planung betroffen.

4.6. Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Planungsstand keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Die Planungsfläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1 (Zone III und IIIA) vom 31.10.1967.

Die Flächen nördlich von Dischingen liegen in der hydrogeologischen Einheit des Oberjura (GWL), Schwäbische Fazies, diese wird als Grundwasserleiter mit mittlerer Bedeutung eingestuft.

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.8. Erschließung

Die Flächen sind über verschiedene Wirtschaftswege wie beispielsweise den Rosenbachweg an die Ortslage von Dischingen sowie nach Osten direkt an die L 2033 angebunden.

4.9. Ver- und Entsorgung

Ca. 40 m östlich des Geltungsbereiches verläuft eine bestehende Stromleitung mit Steuerkabel, die aktuell für die Einspeisung herangezogen werden kann.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaft:

Der Großteil der Flächen wird bisher intensiv als Acker vom Eigentümer bewirtschaftet. Die kleine Wiese wird derzeit vom Bauhof gepflegt.

Forstwirtschaft:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt kein Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG).

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Zur Erstellung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage soll im Plangebiet ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Photovoltaik“ ausgewiesen werden.

Im Norden wird nach Kriterienkatalog der Gemeinde eine Grünfläche mit Pflanzgebot für heimische Sträucher festgelegt.

Der erzeugte Strom, soll in das öffentliche Netz eingespeist werden.

Die Photovoltaikanlage besteht im Einzelnen aus den folgenden Komponenten:

- Kristalline Photovoltaikmodule
- Unterkonstruktion
- Feldverteiler
- Wechselrichter
- Trafostationen, Übergabestation
- Verkabelung der elektrischen Komponenten in Kabelschutzrohren

Geplant ist eine nach Süden ausgerichtete, aufgeständerte Photovoltaikanlage. Die Module der geplanten Anlage sollen auf der gesamten Fläche in Ost-West-Richtung angeordnet werden. Rund um die Anlage soll ein Zaun errichtet werden. Die Anbindung an das Stromnetz ist auf dem Wegegrundstück der Gemeinde geplant, auf deren Fläche kann auch eine Trafostation erstellt werden. Dem Interessenkonflikt zwischen der Ausweisung eines Sondergebietes für die Nutzung Erneuerbarer Energie und dem Eingriff in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Anlage des gesamten Plangebietes als Extensivgrünland (extensive Pflege und Düngeverzicht), auch unter den Modulen.
- Minimierung der Bodenversiegelungen durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Betriebsgebäude / Module
- Minimierung der Bodeninanspruchnahme durch das Verbot von Betonfundamenten für die Solar-Modultische, diese sind im „Ramm- oder Schraubverfahren“ zu verankern.
- Grundwasserschutz wie im Textteil beschrieben

5.2. Immissionsschutz

Von der Photovoltaikanlage gehen nach der Bauphase keine stofflichen Emissionen oder Erschütterungen aus. Da fest aufgeständerte Module verwendet werden, sind außerdem keine Lärmimmissionen zu erwarten.

Dies gilt analog für die möglichen geringen elektromagnetischen Felder, die bei Transformation und Einspeisung in das öffentliche Netz entstehen können.

5.3. Erschließung

Ein Ausbau der bestehenden Wege ist nicht erforderlich.

5.4. Ver- und Entsorgung

Laut Information durch den Netzbetreiber, die Netze ODR, Ellwangen, kann die Photovoltaikanlage aktuell über eine bestehende Stromleitung im direkten Umfeld an das öffentliche Stromnetz angeschlossen werden. Dieser Netzverknüpfungspunkt liegt ca. 40 m östlich der geplanten Trafostation. Zusagen des Netzbetreibers sind immer zeitlich begrenzt. Diese können aber bei Vorlage entsprechender Nachweise über den tatsächlichen Fortschritt des Projekts verlängert werden. Das anfallende Regenwasser soll flächenhaft auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht versickern.

Ein Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser/Abwasser) ist nicht erforderlich.

5.5. Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaft

Die Fläche wird künftig weiterhin vom Vorhabenträger und Eigentümer bewirtschaftet.

Forstwirtschaft

Die Planungsflächen für Freiflächenphotovoltaik sind großräumig im Westen und im Norden von Wald umschlossen. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird mit der Ausweisung des Baufensters eingehalten.

5.6. Grün- und Freiraumkonzept

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind durch 1 – 2-malige Mahd mit Abraum des Mähgutes als Magerwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Alternativ zur Magerwiese ist auch eine Entwicklung hin zu einer Magerweide (Schafbeweidung) möglich. Im Norden der Planungsfläche ist in Richtung Wald eine Heckenpflanzung vorgesehen, die zur Aufwertung der Biotopstrukturen und als Rückzugsraum bzw. Vernetzungsstruktur zum Wald dient.

Zur Einbindung des Landschaftsbildes soll der geplante Zaun in östliche, südliche und westliche Richtung begrünt werden.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dokumentiert, die dem Umweltbericht beigelegt wird.

Unter Einhaltung der nachfolgend genannten CEF-Maßnahme werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aller Wahrscheinlichkeit nach für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.

CEF-Maßnahme „Anlage einer Feldlerchenausgleichsfläche“

Zum Ausgleich eines potentiellen Verlustes eines Feldlerchenbrutrevieres muss ein geeigneter Ersatzlebensraum für die Art erstellt werden.

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger, soll ein locker bestellter Kleeacker mit einer Fläche von mindestens 5.000 m² für die Feldlerche dauerhaft gesichert werden. Der Ausgleich soll auf Flurstück 1272 (Gemarkung Dischingen) erfolgen. Sollte der Pachtvertrag auf diesem Flurstück auslaufen wird alternativ das Flurstück 1881 herangezogen, welches sich im

Besitz der Familie Göttle befindet (ebenfalls mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt). Der Kleeacker als Ersatzlebensraum für Feldlerchen wird von der unteren Naturschutzbehörde mit dem Einhalten folgender Kriterien akzeptiert:

- Mischung ohne Grasanteil
- Saatreihenabstand von mindestens 40 cm
- generelles Bewirtschaftungs- und Befahrungsverbot im Zeitraum von 15.03. bis 15.07.
- ab dem 15.07. ist eine Mahd uneingeschränkt möglich
- die Fläche muss nach spätestens 5 Jahren umgebrochen und frisch eingesät werden

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung `Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien -Photovoltaik-`

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den umgebenden Bauflächen als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung `Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien -Photovoltaik-` nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind im SO freistehende Solar-Module ohne Betonfundamente. Darüber hinaus sind im gesamten Sondergebiet notwendige Wechselrichter, Transformatoren, Betriebsgebäude/ Technikstationen und sonstige bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Sondergebiets dienen (u.a. Kabel / Leitungen / Überwachungssysteme/ Brandschutzeinrichtungen), zulässig.

Ausnahmsweise dürfen bei schlechter Witterung während der Bauphase temporäre Schotterwege angelegt werden, diese sind jedoch rückstandslos zurückzubauen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die SO-Flächen wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Im Gegensatz zu herkömmlichen Bebauungsplänen bildet die Grundflächenzahl bei Bebauungsplänen für Solarparks nicht den maximal möglichen Versiegelungsgrad des Grundstücks ab, sondern beschreibt die von den Solarmodulen überschilderte Fläche in senkrechter Projektion auf den Boden. Die tatsächliche Versiegelung durch Betonfundamente für Einfriedung, Masten und Technikstationen, durch offene Stahlprofile der Ramppfosten und Nebenanlagen liegt im vorliegenden Fall voraussichtlich unter 2 % der Geltungsbereichsfläche.

6.3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild wird die Höhe der Photovoltaikanlagen (Modultische) und sämtlicher baulicher Anlagen im Sonstigen Sondergebiet begrenzt. Die Photovoltaikanlagen (Modultische) dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Bei den Gebäuden wird ebenfalls eine maximale Höhe von 4,0 m festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des bestehenden Geländes.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird nicht davon ausgegangen, dass Masten für Kameras und Beleuchtung benötigt werden. Aus versicherungstechnischen Gründen könnte hier eine Nachrüstung nötig sein, sodass diese zugelassen werden.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird die überbaubare Fläche durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Einfriedungen und Erschließungswege für Montage- und Wartungsarbeiten sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, da die Andienung ggf. beidseitig der Modulreihen erfolgen muss. Dies gilt auch für die Verlegung von Leitungen, die zum Rand des Gebietes geführt werden müssen.

6.5. Grünflächen

6.5.1. Private Grünflächen

Die private Grünfläche ist zur Aufwertung der Biotopstrukturen und als Trittsteinbiotop zum Wald vorgesehen, es sind keine baulichen Anlagen geplant. Falls Leitungsverlegungen für den Netzanschluss oder Einfriedungen erforderlich werden, sind diese zulässig. Hier ist zur besseren Durchgängigkeit ein Bodenabstand vorgegeben.

6.6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden. Innerhalb der Maßnahmenfläche 1 wird zur ökologischen Aufwertung eine Magerwiese bzw. Magerweide entwickelt, um vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen. Für die Flächen wird auch ein Abstand der Zaunanlagen zum Boden vorgegeben, um eine Durchgängigkeit zur freien Landschaft zu ermöglichen. Zur Aushagerung der Flächen soll im Bewirtschaftungsjahr vor Erstellung der baulichen Anlagen eine ackerbauliche Nutzung mit Verzicht auf Düngung erfolgen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche 2 ist zusätzlich die Pflanzung von Gehölzgruppen und dazwischen ebenfalls die Entwicklung einer Magerwiese vorgesehen, um vielfältige Biotopstrukturen und Lebensräume für verschiedene Arten zu schaffen.

6.7. Baufeldbeschränkung

Zur Schonung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, wird die Nutzung als Lagerfläche auf das Bebauungsplangebiet beschränkt.

6.8. Zeitliche Befristung

Der Betreiber verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage und Wiederherstellung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAU- UNGSPLANES

7.1. Einfriedungen und Stützmauern

Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Sie dürfen nur in transparenter Gestaltung mit einer Höhe von maximal 2,50 m innerhalb des Geltungsbereiches erstellt werden. Zur Verringerung der Barrierewirkung für kleine bis mittelgroße Tiere ist für die Zaununterkante eine Bodenfreiheit von 20 cm zu berücksichtigen. Für eine harmonische Einbindung wird der geplante Zaun begrünt, soweit keine Einbindung durch Gehölzpflanzung erfolgt (Norden).

7.2. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung
- mit der Bepflanzung einzuhaltende Grenzabstände
- die Behandlung des Oberbodens
- Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige
- die Meldepflicht bei Auffinden von unbekannten Funden
- Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Lage im Wasserschutzgebiet
- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser
- Anordnung/ Zugänglichkeit für Netzbetreiben

9. FLÄCHENBILANZ

Sonstiges Sondergebiet	ca.	20.566 m ²
Verkehrsfläche -Wirtschaftsweg	ca.	661 m ²
<u>Private Grünfläche</u>	<u>ca.</u>	<u>1.302 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	22.529 m ²