



**STADT WERTHEIM
BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET (SO)
„PHOTOVOLTAIK SÜDLICH UND ÖSTLICH
VOM ERNSTHOF“
AUF DER GEMARKUNG DÖRLESBERG**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)
Entwurf - Stand 31.05.2021

Untere Torstraße 21
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 8909-0
www.ibu-gmbh.com



Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
RECHTSGRUNDLAGEN	3
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)	4
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Zeitliche Befristung	4
3. Mass der baulichen Nutzung	4
4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	5
5. Leitungsrecht	6
6. Flächen für die Wasserwirtschaft	7
7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	7
8. Höhenlage der Gebäude	7
9. Zu-/Abfahrten der Planbereiche Süd und Ost	7
10. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebot	7
11. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -	10
13. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	11
14. Räumlicher Geltungsbereich	11
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)	12
1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
2. Werbeanlagen	12
3. Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländegestaltung	12
4. Zufahrten, Umfahrten und Stellplätze	12
5. Einfriedungen	12
6. Ordnungswidrigkeiten	13
III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
1. Baugrund	14
2. Bodenschutz	14
3. Altlasten	14
4. Denkmalschutz / Bodenfunde	15
5. Schutzgebiete	15
6. Brandschutz	15
7. Regenwasserableitung / Versickerung	15
8. Grundwasserschutz - Reinigung von Photovoltaikmodulen	15

Projektleitung / Bearbeitung:

E. Göbel



Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
Untere Torstraße 21 | 97941 Tauberbischofsheim

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung - BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist..

Planzeichenverordnung - PlanZV

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Wassergesetz für Baden-Württemberg - WG

Wassergesetz für Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013, letzte berücksichtigte Änderung: § 82 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248).

Straßengesetz für Baden-Württemberg - StrG

Straßengesetz für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 53a neu gefasst sowie §§ 9a, 36a und 37a neu eingefügt durch Gesetz vom 12. November 2020 (GBl. S. 1039).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Photovoltaik südlich und östlich vom Ernthof“** auf der Gemarkung Dörlesberg umfasst zwei räumlich getrennte Planbereiche:

- ⊕ **Planbereich Süd** (Fl.St.Nr. 6561) und
- ⊕ **Planbereich Ost** (Fl.St.Nrn. 6464 und 6464/1).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit sie im jetzigen Geltungsbereich festgesetzt wurden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Bebauungsplanes „Photovoltaik südlich und östlich vom Ernthof“** wird in Ergänzung zur Planzeichnung -Teil A- folgendes festgesetzt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis § 11 BauNVO)

Die Planbereiche Süd und Ost werden zeitlich befristet als sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt (Gebiet für die Nutzung erneuerbarer Energien -Sonnenenergie- bzw. für Anlagen zur photovoltaischen Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie).

Zulässig sind freistehende Modultische in Leichtmetallständerbauweise, auf denen die Photovoltaik-Module montiert sind. Die Modultische sind direkt im Boden mit Ramm- / Schraubpfosten oder auf Punktfundamenten zu gründen.

Zulässig sind zudem die für den Betrieb notwendigen Gebäude und Nebenanlagen (Wechselrichter- und Transformatorstationen). Werk- und Lagerstätten, Lagerplätze sowie Sozialgebäude und Gebäude mit Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder sonstigem Personal stellen keine Nebenanlagen dar.

Des Weiteren ist die Wiesen- und Weidewirtschaft im Geltungsbereich zulässig.

Ausnahmen sind generell nicht zulässig.

2. ZEITLICHE BEFRISTUNG

(§9 Abs.2 BauGB)

Die Dauer der photovoltaischen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zeitlich befristet. Die photovoltaische Nutzung im Geltungsbereich ist spätestens am 31. Dezember 2050 einzustellen; die gesamte Freiflächen-Photovoltaikanlage muss bis zum 31. Dezember 2051 vollständig zurückgebaut werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist des Weiteren bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die PV-Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde.

Eine Rückbauverpflichtung entsteht bei vollständiger Stilllegung der Freiflächen-Photovoltaikanlage, spätestens nach Ablauf der zeitlichen Befristung. Nach diesem Zeitpunkt sind alle im Geltungsbereich errichteten baulichen und sonstigen Anlagen einschließlich ihrer Gründung vollständig zurückzubauen. Vom Rückbau ausgeschlossen sind die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzgebote) in den Randbereichen des Planbereichs Süd und des Planbereichs Ost.

Nach Rückbau der Freiflächen-Photovoltaikanlage werden die Flächen wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft zugeführt.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und durch Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen (Modultische, Gebäude, Nebenanlagen).

3.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Größe der überbaubaren Grundflächen ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) reglementiert. Die GRZ wird in den Geltungsbereichen auf 0,5 festgesetzt.

Die Grundfläche der Modultische (senkrechte Projektion) sowie die der für den Betrieb notwendigen Gebäude und Nebenanlagen berechnen sich nach § 19 BauNVO. Die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modultischreihen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

Wasserdurchlässig gestaltete Flächen, wie z. B. geschotterte Um- und Zufahrten und Stellplätze, werden ebenfalls nicht auf die Grundfläche angerechnet.

3.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe bzw. die Firsthöhe der Modultische (OK MT) ist mit maximal 5,0 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt. Der lichte Abstand zwischen Unterkante Modultisch (= UK PV-Modul in der untersten Reihe) und best. Gelände ist mit mindestens 0,8 m festgelegt (= Traufhöhe der Modultische).

Die maximale Gebäude- und Firsthöhe (GH) der für den Betrieb notwendigen Gebäude und Nebenanlagen ist mit bis 5,0 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt. Die Gebäude- und Firsthöhe beschreibt das Maß zwischen dem anstehenden Gelände und dem höchsten Punkt am geplanten Dach.

Ausnahmsweise sind Antennen und Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m über dem bestehenden Gelände zugelassen.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

4.1 BAUWEISE

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon dürfen die Modultischreihen die maximale Länge von 50 m überschreiten.

4.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt. Die Modultische sowie die für den Betrieb notwendigen Gebäude und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Antennen, Kameramasten und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis:

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde der Gewässerrandstreifen am Talbach (Planbereich Süd) und am Wolfsbach (Planbereich Süd), der Bauverbotsstreifen entlang der Kreisstraße K2829 und die mit Leitungsrecht belasteten Flächen (Wasserversorgungsleitung, 110 kV- und 20 kV-Leitung) berücksichtigt.

5. LEITUNGSRECHT

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

In den nachfolgend dargestellten, mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist die Entwicklung eines extensiven Grünlandstreifens vorgesehen (Ansaat der Fläche mit autochthonem/regionalem Saatgut in Anlehnung an die Lebensraum I- Mischung der Firma Saaten Zeller o.glw., Pflege: ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes). In den ersten 5 Jahren ist eine häufigere Mahd erlaubt, um den Standort auszumagern. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

5.1 WASSERVERSORGUNGSLEITUNG STADTWERKE WERTHEIM GMBH

Das Leitungsrecht umfasst die Rechte des Versorgungsträgers „Stadtwerke Wertheim GmbH“, die bestehenden unterirdischen Wasserversorgungsleitungen auf dem Grundstück mit der Fl.St.Nr. 6464 zu warten, zu unterhalten und bei Bedarf zu sanieren.

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind generell von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Breite des Leitungsrechts beträgt insgesamt 6,0 m, jeweils 3,0 m auf beiden Seiten der Leitungsachse.

5.2 STROMVERSORGUNGSLEITUNGEN NETZE BW GMBH (110-KV-20-KV-LEITUNG IM PLANBEREICH OST)

Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Leitung und zur örtlichen Stromversorgung eine Trasse für eine 20-kV-Leitung auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 6551. Das Leitungsrecht umfasst die Rechte des Versorgungsträgers „Netze BW GmbH“, die bestehenden oberirdischen 110 kV- und 20 kV-Stromversorgungsleitungen auf dem Grundstück mit der Fl.St.Nr. 6551 zu warten, zu unterhalten und bei Bedarf zu sanieren.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag und Baum- oder Strauchanpflanzungen nicht gestattet.

Die Breiten der Leitungsrechte entsprechen den Schutzstreifen, welche insgesamt 41,0 m für die 110-kV-Leitung (jeweils 20,5 m rechts und links der Leitungsachse) und 15,0 m für die 20-kV-Leitung (jeweils 7,5 m rechts und links der Leitungsachse) betragen.

Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungsachse sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen.

5.3 STROMVERSORGUNGSLEITUNG STADTWERKE WEINHEIM GMBH (20-KV-LEITUNG IM PLANBEREICH OST)

Zur örtlichen Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 20-kV-Leitung auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 6464/1. Das Leitungsrecht umfasst die Rechte des Versorgungsträgers „Stadtwerke Weinheim GmbH“, die bestehenden oberirdischen 20 kV-Stromversorgungsleitungen auf dem Grundstück mit den Fl.St.Nr. 6464/1 zu warten, zu unterhalten und bei Bedarf zu sanieren.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Die Breite des Leitungsrechts entspricht dem Schutzstreifen, welcher 15,0 m für die 20-kV-Leitung (jeweils 7,5 m rechts und links der Leitungsachse) beträgt.

6. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Betroffene Gewässer: Talbach, südlich angrenzend an den Planbereich Süd und
Wolfsbach, nördlich angrenzend an den Planbereich Süd

Die Gewässerrandstreifen vom Talbach und vom Wolfsbach verlaufen innerhalb des Geltungsbereiches im Planbereich Süd. Im Außenbereich ist gemäß § 29 Abs.1 WG-BW der Gewässerrandstreifen 10,0 m breit. Innerhalb dieses Streifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Einfriedungen, etc.) nicht zulässig.

7. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1b) StrG-BW dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 15 Meter längs der Kreisstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Fahrbahnrand), nicht errichtet werden (Bauverbotsstreifen). Innerhalb dieses Bauverbotsstreifens sind folglich Modultische, für den Betrieb notwendigen Gebäude und Nebenanlagen sowie Werbeanlagen unzulässig.

Des Weiteren ist der Seitenraum der Kreisstraße K2829 auf einer Breite von mindestens 7,5 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Fahrbahnrand), von festen Hindernissen (wie z.B. Bäume, Einfriedungen, etc.) freizuhalten (gemäß RPS 2009 - „Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesystemen“).

8. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Fußbodenhöhen der für den Betrieb notwendigen Gebäude und Nebenanlagen sind am bestehenden Gelände auszurichten und so festzulegen, dass sich der Einschnitt und die Auffüllung im natürlichen Gelände ausgleichen.

9. ZU-/ABFAHRTEN DER PLANBEREICHE SÜD UND OST

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Im Planbereich Süd und Planbereich Ost ist jeweils eine Zu-/Abfahrt mit Anschluss an das vorhandene Wirtschaftswegenetz zulässig. Eine zusätzliche Zu-/Abfahrt zur Kreisstraße K2829 darf nicht errichtet werden.

Die zulässige Breite der Zu-/Abfahrten ist mit maximal 10,0 m festgesetzt.

10. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZGEBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 PFLANZGEBOT PG1 - ENTWICKLUNG VON FELDHECKEN ENTLANG DES GEBIETSRAANDES

Entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze des Planbereichs Süd und entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Planbereichs Ost ist ein 3,0 m breiter Streifen mit Pflanzgebot PG1 festgesetzt (siehe Schemaschnitt 1-1 und 2-2 in der Planzeichnung). Auf diesen im Plan mit PG1 gekennzeichneten Flächen sind Feldhecken aus zertifiziert gebietsheimischen Straucharten partiell zu pflanzen und zu entwickeln. Der 3 m breite Streifen mit Pflanzgebot PG1 an den Gebietsrändern der Planbereiche ist mit freiwachsenden Heckengehölzen (Gehölzgruppen) gemäß beiliegender Pflanzliste lückig zu bepflanzen, d.h. dass ca. 70 % des Streifens mit Gehölzen zu bepflanzen und ca. 30 % des Streifens als Saumstreifen zu entwickeln ist.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Planbereich Süd und Ost darf der Pflanzgebotstreifen PG1 jeweils für eine Zu-/Abfahrt unterbrochen werden.

10.2 PFLANZGEBOT PG2 - ENTWICKLUNG VON OBSTBAUMREIHEN ENTLANG DES WESTLICHEN UND NÖRDLICHEN GEBIETSRANDS IM PLANBEREICH OST

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung sind im Planbereich Ost robuste regionstypische Obstbäume entlang des westlichen Gebietsrandes im Abstand von 20 m und entlang des nördlichen Gebietsrandes im Abstand von 10 m zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten sind zulässig.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10.4 UMSETZUNG DER ANPFLANZUNGEN

Alle Pflanzgebotsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach betrieblicher Fertigstellung der Freiflächen-Photovoltaikanlage als abgeschlossen nachzuweisen. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen sowie während der festgesetzten Betriebsdauer der Photovoltaikanlage gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10.5 LISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN

Für die Anpflanzungen sind zertifiziert gebietsheimische standortgerechte Gehölze sowie robuste, regionstypische Obstbaumarten / -sorten zu verwenden. Auf Bodendeckerpflanzungen und Ziergehölze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen und unter Berücksichtigung der Erhaltung und Schaffung eines naturnahen Landschaftsbildes zu verzichten.

Folgende Arten zählen zur heimischen standortgerechten Vegetation:

Pflanzenliste: Feldgehölze - Sträucher

- ⊕ Eingrifflicher Weißdorn.....(Crataegus monogyna)
- ⊕ Fahlweide.....(Salix rubens)
- ⊕ Gewöhnlicher Schneeball.....(Viburnum opulus)
- ⊕ Grauweide.....(Salix cinera)
- ⊕ Hasel.....(Corylus avellana)
- ⊕ Hundsrose.....(Rosa canina)
- ⊕ Korbweide.....(Salix viminalis)
- ⊕ Kreuzdorn.....(Rhamnus cathartica)
- ⊕ Liguster.....(Ligustrum vulgare)
- ⊕ Mandelweide.....(Salix trandra)
- ⊕ Pfaffenhütchen.....(Euonymus europaeus)
- ⊕ Purpurweide.....(Salix purpurea)
- ⊕ Roter Hartriegel.....(Cornus sanguinea)
- ⊕ Schlehe.....(Prunus spinosa)
- ⊕ Schwarzer Holunder.....(Sambucus nigra)
- ⊕ Traubenholunder.....(Salix racemosa)
- ⊕ Weinrose.....(Rosa rubiginosa)
- ⊕ Zweigrifflicher Weißdorn.....(Crataegus laevigata)

Regionale Obstbaumsorten:

- ⊕ Äpfel.....z.B. Boskop, Topaz, Schöner von Nordhausen, Jakob Fischer
- ⊕ Birnen.....z.B. Wilde Eierbirne, Josefina v. Mechel, Gute Graue
- ⊕ Kirschen.....z.B. Große schwarze Knorpel, Haumüllers Mittedicke

Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- ⊕ Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- ⊕ Sträucher: 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Höhe mindestens 150 cm

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 ENTWICKLUNG VON EXTENSIV GENUTZTEM GRÜNLAND MIT BRACHANTEILEN

GESTALTUNG 110 KV-/ 20 KV-LEITUNGSSCHUTZRAUM IM PLANBEREICH SÜD UND

GESTALTUNG 20 KV-LEITUNGSSCHUTZRAUM / WV-LEITUNGSSCHUTZSCHUTZRAUM IM PLANBEREICH OST

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind die mit Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen (Schutzstreifen) der 110 kV-/20kV-Leitung im Planbereich Süd und der 20 kV-/WV-Leitung im Planbereich Ost im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB als extensive Blühflächen mit Brachanteilen zu entwickeln und zu unterhalten:

- ⊕ Entwicklung einer extensiven Blühfläche durch Ansaat der Fläche mit autochthonem Saatgut in Anlehnung an die Lebensraum I Mischung der Firma Saaten Zeller o.glw.;
- ⊕ Blühflächen mit einem Bracheanteil von 20 % bis 30 %, d.h. auf den Brachflächen erfolgt keine Ansaat oder eine reduzierte Ansaat mit einer Saatgutmenge von ca. 1 g/m²;
- ⊕ Im Turnus von 3 bis 5 Jahren ist ca. 1/3 der Blühflächen umzubereiten und neu einzusäen;
- ⊕ Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden ist unzulässig.

Die festgesetzte Maßnahme „Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Brachanteilen“ im Planbereich Süd stellt in ihrer Doppelfunktion eine CEF-Maßnahme dar (siehe Ziffer 11.4) und ist vor Errichtung der PV-Anlage umzusetzen

11.2 ENTWICKLUNG VON EXTENSIV GENUTZTEM GRÜNLAND

GESTALTUNG DER SONSTIGEN FLÄCHEN IM PLANBEREICH SÜD UND OST

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind die nicht überbauten Flächen im Geltungsbereich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB als extensives Grünland zu entwickeln und zu unterhalten:

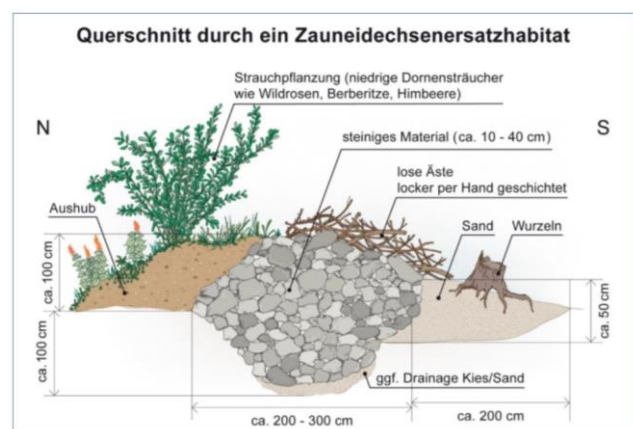
- ⊕ Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch Ansaat der Fläche mit zertifiziert gebietsheimischem Saatgut (z.B. Frischwiese / Fettwiese der Firma Rieger- Hofmann o.glw.);
- ⊕ Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden ist unzulässig.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der PV-Anlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

11.3 LEBENSRAUM ZAUNEIDECHSE - AUFWERTUNG ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT / STRUKTURANREICHERUNG

Zur Aufwertung der ökologischen Funktionalität und zur Strukturaneicherung sind vier Zauneidechsenersatzhabitate entlang des Wolfsbaches am südlichen Gebietsrand des Planbereiches Süd anzulegen.

Die vorhandenen Gehölzpflanzungen entlang des Wolfsbaches sind mit vier Holz- und Steinhaufen sowie mit einer Sandlinse im Bereich des besonnten Gehölzrandes aufzuwerten. Die Größe beträgt jeweils ca. 1 m² bis 2 m². Die Fläche, auf der der Steinhaufen errichtet wird, ist vorab auf eine Tiefe von etwa 80 cm auszukoffern, anschließend sind Lesesteine (Durchmesser zwischen 20 cm und 40 cm) auf eine Höhe von etwa 0,5 m bis 1 m über dem natürlichen Boden aufzuschichten. Die Auskoffertiefe der Sandlinse beträgt 30 cm. Die Strukturelemente sind dauerhaft zu erhalten.



Prinzipskizze eines Zauneidechsenersatzhabitats,
Quelle Arbeitshilfe Zauneidechse, LFU 2020

11.4 CEF-MASSNAHME „LEBENSRAUM BODENBRÜTER“

Aufgrund der aktuellen Nutzung wird das Plangebiet derzeit als Bruthabitat für bodenbrütende Arten genutzt. Durch die Inanspruchnahme der Ackerflächen gehen Brut- und Nahrungshabitate verloren, die durch die Maßnahme „Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Brachanteilen“ mit der Schaffung optimierter Lebensraumstrukturen innerhalb des 110 kV- und 20 kV-Leitungsschutzraumes im Planbereich Süd ausgeglichen wird – siehe Ziffer 11.1.

Die festgesetzte Maßnahme im Planbereich Süd stellt in ihrer Doppelfunktion eine CEF-Maßnahme (= zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) dar und ist somit vor Errichtung der PV-Anlage umzusetzen. Zur Schaffung von Lebensraum für Bodenbrüter sind im Frühjahr des Jahres, in dem der Baubeginn erfolgt, Blühflächen im Umfang von mind. 0,5 ha anzulegen (Ansaat mit autochthonen Saatgut im Anlehnung an die Lebensraum I-Mischung der Fa. Saaten Zeller) und während der Betriebsdauer der PV-Anlage extensiv zu pflegen.

11.5 BAUVORBEREITENDEN MASSNAHMEN / MASSNAHMEN WÄHREND DEN ERSCHLIESSUNGSARBEITEN

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Maßnahmen, Handlungspflichten und Verhaltensweisen umzusetzen:

- ⊕ Baufeldbegrenzung: Innerhalb des 110 kV-Leitungsschutzraumes im Planbereich Süd (künftiger Lebensraum für Bodenbrüter – siehe Ziffer 11.4) sowie auf den landwirtschaftlichen Flächen außerhalb der Planbereiche sind Lagerungen von Baumaterialien und Baufahrzeuge nicht zulässig, um die neuen sowie die angrenzend bestehenden Lebensraumstrukturen zu schützen.
- ⊕ Bauzeitenbeschränkung: Die Baumaßnahmen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beginnen. Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung durch eine geeignete Fachperson durchzuführen und das Plangebiet auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Offenlandbrütern hin zu untersuchen.

11.6 BESCHRÄNKUNG VON KÜNSTLICHEN LICHTQUELLEN

Eine dauerhafte Nachtbeleuchtung der PV-Anlage ist nicht zulässig. Für den Alarmfall sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (warmweiße LED-Leuchten, 3000 Kelvin) zu verwenden.

11.7 VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist sicherzustellen. Es ist eine möglichst breitflächige Versickerung anzustreben.

Das auf den Modultischen anfallende Niederschlagswasser wird über die ca. 2 cm breiten Fugen zwischen den einzelnen Modulen und über die Modultischtraufe abgeleitet und folglich breitflächig der Versickerung zugeführt. Das auf den Betriebsgebäuden anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte), sind nicht zulässig.

12. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN – BLENDSCHUTZMASSNAHME IM PLANBEREICH OST

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Voraussetzung des photovoltaischen Betriebs im Planbereich Ost ist eine Blendschutzmaßnahme am westlichen Rand in der Südspitze des Grundstücks Fl.St.Nr. 6464 zu realisieren. Gemäß Blendgutachten mit Datum vom 31.05.2021, erstellt vom Büro Eigenschenk GmbH aus 94469 Deggendorf ist ein Blendschutz mit einer Höhe von mindestens 2,80 m über dem natürlichen Gelände auf einer Länge von rund 33 m herzustellen – siehe Plan-einschrieb.

Gemäß Gutachten bestehen zwei Optionen zur Realisierung der Blendschutzmaßnahme:

Option 1: Als Blendschutz ist eine dichte Bepflanzung mit zertifiziert gebietsheimischen standortgerechten Gehölzen herzustellen, die im Zeitraum von Mai bis August dicht belaubt ist und somit eine blickdichte Barriere darstellt.

Option 2: Alternativ kann der Blendschutz auch als bauliche Anlage (z.B. Wellplatten, textiler Sicht- oder Sonnenschutz) erstellt werden.

Sofern der Blendschutz als bauliche Anlage realisiert wird, ist dieser in die Einfriedung der PV-Anlage zu integrieren.

13. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Elektro- und Telekommunikationsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Eine oberirdische Verlegung innerhalb der Modultische ist allerdings zulässig.

14. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Bebauungsplanes „Photovoltaik südlich und östlich vom Ernthof“** auf der Gemarkung Dörlesberg werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 DACHFORMEN UND DACHGESTALTUNG

Generell sind Satteldächer, Pultdächer, auch in versetzter Form, und Flachdächer für Gebäude und Nebenanlagen zulässig. Sattel- und Pultdächer dürfen eine Dachneigung von 25° zur Waagrechten nicht überschreiten.

Glänzende und reflektierende sowie Schwarze oder grelle Materialien sind für Dacheindeckungen unzulässig. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.

1.2 FASSADENGESTALTUNG

Als Materialien für Fassaden sind nicht reflektierende bzw. nicht glänzende oder leuchtende Baustoffe in gedeckten Farbtönen zu wählen.

2. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Planbereich Süd und im Planbereich Ost ist jeweils eine Werbeanlage bis zu einer Größe von maximal 1 m² zugelassen. Sie dürfen an der Einfriedung angebracht oder erstellt werden. Beleuchtete Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Innerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße K2829 sind Werbeanlagen nicht zulässig.

3. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, GELÄNDEGESTALTUNG

(§74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die Planbereiche Süd und Ost befinden sich in einem leicht geneigten Gelände; die Topographie ist daher bei der PV-Anlagenplanung zu beachten. Großflächige Geländeänderungen -Abgrabungen und Aufschüttungen- zur Modellierung der Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

Geländemodellierungen sind nur im Bereich der für den Betrieb notwendigen Gebäude und Nebenanlagen erlaubt; die Geländemodellierung ist allerdings auf die Grundfläche der Gebäude und Nebenanlagen zu beschränken.

4. ZUFahrTEN, UmfahrTEN UND STELLPlätze

(§ 74 (1) 3 LBO)

Generell sind die Oberflächen der Zufahrten, der Umfahrten und der Stellplätze sowie der sonstigen Verkehrs- und Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Schotter, o. ä. herzustellen.

5. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig, gemessen ab dem bestehenden Gelände.

Als Einfriedungen sind verzinkte Drahtzäune (Maschendraht-, Forst- oder Wildzaun) zulässig; kunststoffummanteltes Drahtmaterial ist nicht zulässig.

Bei den Einfriedungen ist die Durchgängigkeit für Kleintiere sicherzustellen (mind. 20 cm Bodenabstand oder mind. 20 cm Maschenweite im unteren Bereich der Einfriedung).

Gegenüber der Grundstücksgrenze bzw. der Grenze des Geltungsbereiches ist mit Einfriedungen in der Regel ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Folgende Einschränkungen sind zu berücksichtigen:

- ⊕ Die Einfriedungen dürfen nicht innerhalb des 10 m breiten Gewässerrandstreifen vom Talbach und vom Wolfsbach errichtet werden.
- ⊕ Einfriedungen sind innerhalb des 7,5 m breiten Seitenraums der Kreisstraße K2829 nicht zugelassen (siehe Ziffer 7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).
- ⊕ Die Errichtung von Einfriedungen ist innerhalb der mit Leitungsrecht belasteten Flächen nicht zulässig.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAUGRUND

Detaillierte Aussagen (Baugrund-, Bodengutachten) zum anstehenden Untergrund im Planbereich liegen nicht vor.

Geotechnischer Hinweis des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB):

Die beiden Plangebiete befinden sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe-
reich von Rötquarzit und den Oberen Röttonen. Diese werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen
(Lösslehm, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung)
des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

2. BODENSCHUTZ

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses
Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Umwelt-
schutzamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis und die Stadtverwaltung sind unverzüglich zu verständigen;
die erforderlichen Maßnahmen sind abzustimmen.

Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub sollte innerhalb der Maßnahme verwertet werden (Mas-
senausgleich). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um
die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei Baumaßnah-
men ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß
§ 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktio-
nen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden
mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden, max. 2,50 m mit wenig Pflanzenresten, Schutz vor Ver-
nässung und Staunässe etc.).

Der humose Oberboden (Mutterboden) sowie der Unterboden können nur dann verwertet werden, wenn diese
keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Ent-
stehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12
BBodSchV).

Beim Einsatz schwerer Maschinen im Zuge des Baus der PV-Anlage ist bei / nach einer längeren Regenperiode
und der damit einhergehenden hohen Bodenfeuchte mit massiven Bodenverdichtungen zu rechnen. Zur Ver-
meidung von Bodenverdichtungen sind daher geeignete Maßnahmen beim Einsatz schwerer Maschinen zu tref-
fen (z.B. Baggermatratzen, kettenbetriebene Fahrzeuge).

Sofern temporäre Baustraßen, Baustelleneinrichtungs- oder Materiallagerflächen gebaut werden, sind die da-
für beanspruchten Flächen nach Abschluss der Baumaßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand zu ver-
setzen. Eventuell verdichtete Bereiche sind in der gesamten Tiefe wieder aufzulockern.

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Ver-
richtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaf-
fenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu
treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden kön-
nen (§ 7 BBodSchG).

3. ALTLASTEN

Im Planbereich sind bisher keine altlastverdächtige Flächen / Altlasten bzw. Verdachtsflächen / schädliche
Bodenveränderungen bekannt.

4. DENKMALSCHUTZ / BODENFUNDE

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

5. SCHUTZGEBIETE

Im Planbereich sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete nach internationalem Recht oder nach Landesrecht vorhanden.

Östlich des Geltungsbereiches bzw. östlich der Kreisstraße K2829 befinden sich Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes Wertheim.

6. BRANDSCHUTZ

Konkrete Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz sind im Zuge der Objektplanung frühzeitig mit dem Landratsamt - Sachgebiet Brandschutz, Katastrophenschutz- und mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen und festzulegen.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Einweisung für die örtliche Feuerwehr durchzuführen.

7. REGENWASSERABLEITUNG / VERSICKERUNG

Auf den im Geltungsbereich liegenden Freiflächen sind derzeit keine Entwässerungseinrichtungen vorhanden. Das dort anfallende Niederschlagswasser versickert momentan flächig in den Untergrund.

Nach Aufstellen der Photovoltaikanlage bleibt die Flächenversickerung zwischen den Modultischen erhalten. Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser auf den Modultischen läuft über die Abtropfkanten am Modulstoß und an der Modultischtraufe ab und kann unter und neben den Modulen im anstehenden Boden versickern. Das bestehende Entwässerungsregime der Freiflächen in der Gesamtheit wird durch das Aufstellen der Photovoltaikanlage nicht beeinflusst.

Durch das auf den Photovoltaikmodulen oberflächlich anfallende Regenwasser werden keine Schadstoffe gelöst bzw. in den Boden eingetragen.

8. GRUNDWASSERSCHUTZ - REINIGUNG VON PHOTOVOLTAIKMODULEN

Photovoltaikmodule sind Witterungseinflüssen ausgesetzt. Feinstaub, Vogelkot oder Blattlaub können sich auf der Modulfläche absetzen und die Module verschmutzen.

Bei einer ausreichenden Modulneigung (größer 15°) und normaler Verschmutzung ist eine Reinigung im Allgemeinen nicht notwendig (Selbstreinigung durch Regen, Schnee und Wind). Zudem weisen viele Photovoltaikmodule in der Zwischenzeit eine schmutzabweisende Glasoberfläche auf („Lotuseffekt“).

Wird eine Reinigung dennoch notwendig, sind zur Reinigung der Photovoltaikmodule keine Reinigungsmittel zu verwenden.

Wertheim, den 31. Mai 2021