

Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Erneuerbare Energien“ und „Photovoltaik“ festgesetzt.

Für das SO1 gilt:

Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung, Speicherung oder Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen sowie Windenergieanlagen unter der Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen gem. § 9 (2) BauGB.

Für das SO2 gilt:

Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung, Speicherung oder Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO, §§18 und 19 BauNVO)

Für das SO1 gilt:

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für die Modultische der Freiflächen-Photovoltaikanlage eine Höhe der baulichen Anlagen von 4 m als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils das anstehende Gelände.

Konkrete Maße für die grundsätzlich zulässigen Windenergieanlagen werden nicht vorgegeben und sind im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens festzulegen.

Für das SO2 gilt:

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine Höhe der baulichen Anlagen von 4 m als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils das anstehende Gelände.

Die durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche ergibt sich im Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage aus der projizierten Fläche sämtlicher aufgeständerter und punktförmig gegründeten Photovoltaikmodule, den flächig gegründeten Wechselrichter- und Trafostationen, dem möglichen Stromspeicher sowie den sonstigen Nebenanlagen.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die durch die Baugrenze definierte, überbaubare Grundstücksfläche gilt ausschließlich für die Photovoltaikmodule. Trafo- bzw. Wechselrichterstationen sowie mögliche Stromspeicher, Zaunanlagen, immissionsschutzrechtlich genehmigte Windenergieanlagen und notwendige Erschließungswege können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, solange ggf. vorhandene Abstandsvorgaben zu benachbarten Nutzungen eingehalten werden.

Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die durch das Gebiet verlaufende und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte 20 kV-Hochspannungsfreileitung wird inkl. des 7,5 m beidseitigem Schutzstreifens ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Eine Verlegung ist in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 1: Lebensraumverbesserung für die Feldlerche

Für die Feldlerche sind auf den festgesetzten Flächen mit einer Gesamtfläche von min. 3,4 ha folgende Maßnahmen vorgezogen umzusetzen:

- Anlage von mehrjährigen Blüh- und Brachestreifen durch Ansaat mit einer Saatgutmischung der Herkunftsregion Nr. 11 (Südwestdeutsches Bergland) für mehrjährige Blühflächen mit reduzierter Saatgutmenge (5,0- 7,5 kg/ha).
- Jährlich ist eine Mahd im Februar vor der Brutsaison zulässig und das Mahdgut ist abzutransportieren. Mulchmahd ist nicht zulässig.
- Nach spätestens 5 Jahren ist die Fläche umzubrechen und erneut der Selbstbegrünung zu überlassen.
- Zuwegungen auch für die Windenergieanlagen sind innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig.

M 4 / M 5: Entwicklung eines gestuften Waldrands

In den gekennzeichneten Bereichen ist ein gestufter, aus Krautsaum und Strauchgürtel bestehender und mindestens 10 m breiter Waldrand zu entwickeln. Dabei sind die Vorgaben des Umweltberichtes zu beachten. Zaunanlagen sind innerhalb der Fläche zulässig.

M 5: Entwicklung von Zauneidechsenhabitaten

In den gekennzeichneten Bereichen sind zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen der Zauneidechse Kleinstrukturen aus Holz wie Wurzelstöcke mit Sandhaufen, Totholz- oder Asthaufen anzulegen und zu erhalten. Dabei sind die Vorgaben des Umweltberichtes zu beachten.

Vermeidungsmaßnahmen ohne Flächenbezug:

V 1: Entsiegelung und Tiefenlockerung des Bodens nach Rückbau der Anlage in den (teil)versiegelten Bereichen.

V 2: An den Trafostationen sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, um das Austreten von wassergefährdenden Stoffen zu verhindern

V 3: Nächtliche Beleuchtung der Anlage ist unzulässig

V 4: Beschränkung der Bauphase auf die Zeit zwischen 01.10. und 29.02. oder Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Einwanderungen und zur Vermeidung von Tötungen geschützter Reptilien oder Amphibien (Errichtung von Schutzfolien).

V 5: Bautätigkeit ab dem 01.03. nur dann, wenn diese vor dem 01.03. begonnen wurden und durchgehend (max. 2 Tage Baupause) bis zum Abschluss der Arbeiten stattfindet. Ein späterer Baubeginn kann zugelassen werden, wenn über einen entsprechender Nachweis gegenüber der zuständigen Behörde belegt werden kann, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit dem gewünschten Baubeginn verbunden sind.

V 6: Bei Reinigungsarbeiten ist der Einsatz von Reinigungsmitteln oder wassergefährdender Substanzen unzulässig.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

M 2: Entwicklung von extensivem Grünland im Bereich unter den Modulflächen

Die Fläche unterhalb und zwischen den Solarmodulen ist als extensives mageres Grünland anzulegen und zu entwickeln. Die Neuanlage kann mittels Heumulchaussaat mit autochthonem Saatgut erfolgen. Alternativ dazu kann auch zertifiziertes, gebietseigenes und standortangepasstes Regiosaatgut verwendet werden. Dabei ist artenreiches, gebietsheimisches Saatgut der Herkunftsregion Nr. 11 (Südwestdeutsches Bergland) zu verwenden. Die Frühjahrseinsaat muss bis spätestens 15.05., die Herbstseinsaat bis spätestens Anfang Oktober erfolgen. Das Grünland ist durch ein- bis zweischürige Mahd oder Schafbeweidung extensiv zu bewirtschaften. In den ersten Jahren können bei starker Wüchsigkeit zur Aushagerung mehr Mahden erforderlich werden. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Unebenheiten des Bodens oder kleine Senken dürfen nicht eingeebnet werden und sind zu erhalten.

M 3: Entwicklung von Altgrasbeständen in den Randbereichen

Die nicht von Modulen überstellten Randbereiche sind gem. den Vorgaben bei M 2 zu entwickeln und zu begrünen. Die Mahd ist ein- bis maximal zweischürig vorzunehmen, wobei die erste Mahd zur Förderung des Kräuteranteils und zum Schutz von möglichen Brutplätzen erst ab dem 15. Juni eines Jahres erfolgen darf. Zwischen der ersten und zweiten Mahd ist ein zeitlicher Abstand von mindestens sechs Wochen einzuhalten. Mindestens 15% des nicht von Modulen überdeckten Grünlands im Randbereich ist nur überjährig zu nutzen. Nach der ersten Mahd eines Jahres sind diese Flächen bis zur 2. Mahd des Folgejahres nicht zu mähen oder zu beweiden. Die Errichtung des Zauns und sonstiger Nebenanlagen innerhalb der Maßnahmenfläche ist zulässig.

M 6: Erhalt und Ergänzungspflanzungen von Gehölzen

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und in ihrem Bestand zu sichern. Nördlich der Baumreihe sind weitere Bäume zu pflanzen und eine ca. 30 m breite Gehölzpflanzung zu entwickeln. Die Vorgaben des Umweltberichts sind zu beachten.

Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO II) wird auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage beschränkt. Der vollständige Rückbau der Anlage ist nach Ablauf des Zeitraumes sicherzustellen.

Als Folgenutzung wird für diesen Teil des Geltungsbereiches „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt. Nach Rückbau der Anlage ist der Ausgangszustand, eine voll leistungsfähige landwirtschaftliche Fläche, wiederherzustellen.

Die Errichtung von Windenergieanlagen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Erneuerbare Energien“ ist erst dann zulässig, wenn eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erteilt wurde.

Zuordnung des Ausgleichs (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können auch für den Ausgleich der Eingriffe, die durch die Windenergieanlagen hervorgerufen werden, herangezogen und diesen angerechnet werden. Genauer ist der Bilanzierung des Umweltberichtes zu entnehmen.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

Einfriedungen

Zur Abgrenzung der Photovoltaikanlage ist ein Maschendraht- oder Stahlgitterzaun mit Übersteigschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 20 cm zwischen unterer Zaunkante und Boden einzuhalten.

HINWEISE

Artenschutz / Reptilien und Amphibien

Entlang Waldbereiche sind bei einem Bau während der Aktivitätszeit von Reptilien (umfasst den Zeitraum von Anfang März bis Ende Oktober, abhängig von der Witterung) diese durch einen Reptilienschutzzaun (glatte Folien, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) von den Baubereichen abzutrennen, um eine Tötung von Individuen bei Einwanderung in den Baustellen- und den Zufahrtbereich vorsorglich zu vermeiden. Dabei sind diese wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben, oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand / Erdreich niedrig abzudecken. Die Zaunenden müssen einige Meter über den abzuschirmenden Bereich hinausragen, um ein Umwandern zu verhindern. Zur Wahrung der Funktion ist der Zaun bis zum Ende der Bautätigkeit während der Aktivitätszeit der Reptilien regelmäßig (einmal wöchentlich) auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen. Für die Maßnahme ist eine fachkundige Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung heranzuziehen, um eine sachgerechte Ausführung zu gewährleisten und die Maßnahme ggf. an örtliche Gegebenheiten anzupassen.

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalte-einrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer (z. B. im Bereich einer ggf. vorgesehenen Transformatorenstation) 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 lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Boden

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, 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). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW sowie der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zusammengefasst.

Wird bei dem Bauvorhaben auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept orientiert sich an der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“.

Baugrund

Aufgrund der geologischen Ausgangsbedingungen ist mit einem oberflächennahen, saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus dem Umfeld des Plangebietes als auch aus der Planfläche selbst bekannt. Nach Auswertung des hochauflösenden digitalen Geländemodells befindet sich je eine Verkarstungsstruktur ca. 125 m NE bzw. ca. 160 m SE des Böttinger Hofes innerhalb des Plangebietes.

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

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

20 kV-Freileitung und Telekommunikationsleitungen

Im Plangebiet befindet sich eine Mittelspannungs-Freileitung (20 kV). Der Schutzstreifen beträgt 7,50 m links und rechts der Leitungsachse, also insgesamt 15 m. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist der Schutz und Erhalt der Leitung zu gewährleisten. Mögliche Verlegungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der Netze BW GmbH abzustimmen.

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern sind. Lagepläne können bei der Gemeinde oder der Telekom angefordert werden. Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien sind zu

vermeiden und der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich zu machen.

Sollten die TK-Leitungen aufgrund des geplanten Vorhabens (z. Bsp. aus technischen Gründen) verlegt werden müssen, sind die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer TK-Linien im erforderlichen Umfang durch den Träger des Vorhabens zu tragen. Anzusprechen ist dann das Team Betrieb (t-nl-suedwest-pti-21-betrieb@telekom.de).

Bodenfunde / Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Nr. 2: neolithische Siedlungsreste (Archäologischer Prüffall). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Im Vorfeld der Erschließung sollen frühzeitig archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmal-pflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen ist das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Andrea Neth, Tel. 0711/90445-243, andrea.neth@rps.bwl.de zu kontaktieren.

Bergbau

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Anbachtaler Grubenfeld“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Gips und Anhydrit berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Gips und Anhydrit fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Gips und Anhydrit in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Gips und Anhydrit im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.

Forst

Bei Unterschreitung der Mindestabstände von 30 m zwischen dem bestehenden Waldrand und den baulichen Anlagen sind entsprechende Haftungsausschlussvereinbarungen mit den Waldeigentümern abzuschließen.