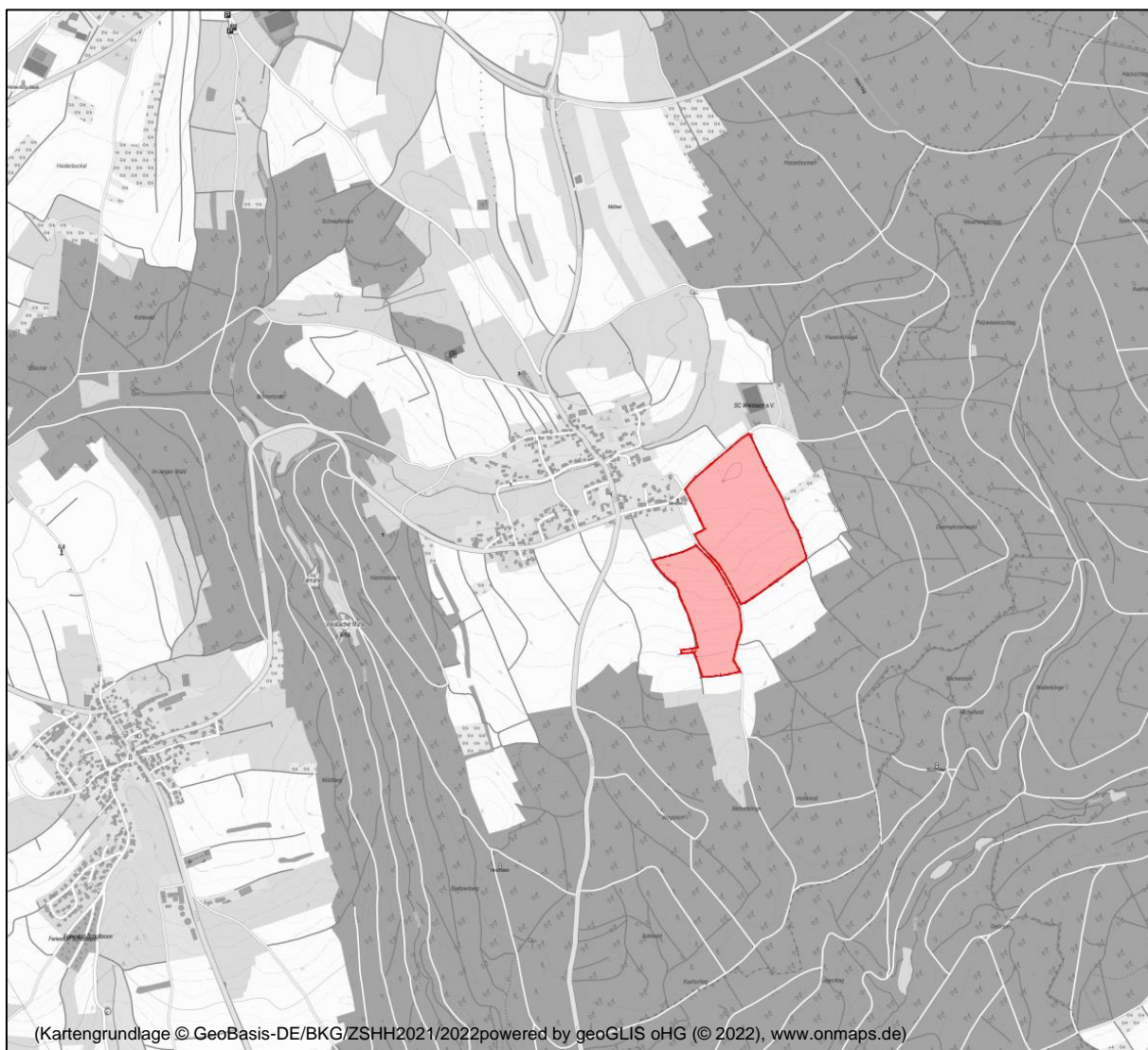


Gemeinde Waldbrunn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Weisbach“



A Planzeichnung – B Satzung – C Begründung – D Umweltbericht

Vorentwurf vom 25.04.2022



Die Naturschutzplaner GmbH
Nürnberger Str. 28
74074 Heilbronn
Tel.: 07131 – 1245031
Email: info@naturschutzplaner.de

Präambel

Die Gemeinde Waldbrunn (Odenwald) erlässt aufgrund der **§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), neugefasst durch Bek. V. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. S. 1728), des **§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019 sowie des **§ 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020 folgenden Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Weisbach“

für die Flurstücke 473, 475, 476, 477, 481, 482, 485, 486, 489, 490, 492, 492/1, 493, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 503, 504, 505, 505/1, 513, 516, 517, 518, 519, 520, 521 und 670 der Gemarkung Weisbach als Satzung.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Weisbach“ gilt die vom Büro „Die Naturschutzplaner GmbH“ ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 25.04.2022, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan wird folgendes Gutachten beigelegt:

- Umweltbericht

B Textliche Festsetzungen (Satzung)

1. Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich als Sondergebiet (SO) definierte Fläche wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik festgesetzt. Das Gebiet teilt sich in Sondergebiet Photovoltaik SO 1 und Sondergebiet Photovoltaik SO 2.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind erlaubt:

- Photovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständern
- erforderliche Einzäunungen
- Gebäude für die technische Infrastruktur (Trafo und Wechselrichter), zugehörige Leitungen
- wassergebundene Zuwegungen zur technischen Infrastruktur
- Kameramasten

Die Flächen unter und zwischen den Photovoltaik-Modulen innerhalb des Sondergebiets sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Als Saatgut sind gebietsheimische Mischungen gem. zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zert. (z. B. Saatgutmischungen von Rieger Hofmann oder Saaten Zeller) für z. B. Fett-/ Frischwiesen zu verwenden. Der Kräuteranteil soll ca. 30 % betragen. Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Alternativ ist eine Beweidung möglich.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Anlage durchzuführen und fachgerecht für die Dauer der Betriebszeit der Anlage zu pflegen. Insgesamt ist die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder Bioziden unzulässig.

Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich etc.) sind frühzeitig von der Gesamtfläche zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt.

Die Höhe der Photovoltaik-Module inklusive Aufständern beträgt max. 3 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante Solarmodul.

Zum Ausgleich kleinerer Bodenunebenheiten können geringfügig höhere Aufständern verwendet werden.

Die überbaubare Fläche für Gebäude der technischen Infrastruktur beträgt innerhalb des Sondergebiets max. 300 m². Zu errichten sind die Gebäude mit einem Flachdach. Die max. zulässige Wandhöhe wird auf 4,0 m festgesetzt, gemessen von der anstehenden Geländeoberfläche bis zur äußeren Dachhaut.

Innerhalb des Sondergebiets sind Zuwegungen zu den Gebäuden der technischen Infrastruktur in Form von wassergebundenen Wegen und Kameramasten mit einer Höhe von bis zu 8 m gemessen von der anstehenden Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Kameramastes zulässig.

Zuwegungen zu den Gebäuden der technischen Infrastruktur in Form von wassergebundenen Wegen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Private Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die bestehenden Wirtschaftswege im Geltungsbereich werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Sie dienen der Erschließung des Sondergebiets und der angrenzenden Flächen.

4. Zeitliche Befristung (§ 9 (2) BauGB)

Ab Satzungsbeschluss sind die im Bebauungsplan festgesetzten und sonstigen Nutzungen und Anlagen zulässig, bis zu dem Zeitpunkt nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Anlagen, zu dem die Anlagen mehr als zwei Jahre nicht betrieben werden.

Nach Ablauf der Frist ist die Anlage zurückzubauen und die Nutzung der Fläche als Freiflächen-Photovoltaikanlage unzulässig. Die Fläche ist dann wieder der ursprünglichen Nutzung zuzuführen.

5. Einfriedung

Die Einfriedung ist innerhalb des Sondergebiets zulässig. Sie kann auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, ist jedoch außerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, der Flächen für die Landwirtschaft und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen herzustellen. Die Einfriedung ist mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen und Grundstücksgrenzen zu errichten.

Als Einfriedung der Anlage ist ein Stabgitterzaun oder ein Maschendrahtzaun ohne durchgehenden Sockel zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von max. 3,0 m bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ein Bodenabstand von ca. 15 – 20 cm ist für die Kleintierdurchlässigkeit einzuhalten.

6. Bodenbefestigung

Die Verwendung von chemisch behandeltem Holz als Aufständering ist nicht zulässig. Die Module bzw. die Aufständering ist mit Rammfundamenten aus Metall am Boden zu befestigen. Bei Gründungsproblemen können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt-, Streifenfundament) erstellt werden.

7. Erschließung

Die Erschließung der Freiflächen-Photovoltaikanlage erfolgt über bestehende Wege nördlich, südlich, östlich und westlich angrenzend an den Geltungsbereich.

8. Grünordnerische Maßnahmen

8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens drei- bis fünfreihige Gehölzpflanzung mit Sträuchern umzusetzen. Das Pflanzraster sollte 1,5 m x 1,5 m betragen. Bei Verschattung der Anlage können die Gehölze zurückgeschnitten werden. Auf den nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereichen ist ein Krautsaum zu entwickeln. Als Saatgut sind gebietsheimische Mischungen gem. zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zert. zu verwenden (z. B. Rieger Hofmann oder Saaten Zeller). Es sollte eine Saatgutmischung z. B. für Hecken, Säume oder Vergleichbares eingesät werden. Der Kräuteranteil sollte mindestens 30 % betragen. Die Pflege des Krautsaums besteht in einer einmaligen Mahd im Jahr. Bei mageren und trockenen Standorten ist eine Mahd im zwei- bis dreijährigen Abstand ausreichend. Das Mähgut ist abzuräumen. Insgesamt ist die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder Bioziden unzulässig. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nicht einzuzäunen. Folgende gebietsheimische Gehölzarten können verwendet werden:

Wissenschaftlicher Name	Deutsche Bezeichnung
Mindestqualität: v. Str. 3 Triebe, Höhe 60 -100 cm	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose (Hagebutte)
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Innerhalb der Flächen ist eine Zufahrt in einer Breite von insgesamt max. 6 m in Form von wassergebundenen Wegen zu der Sondergebietsfläche zulässig. Die Gehölze (Eingrünung) sind in einem Abstand von 1,5 m zu Flurstücksgrenzen zu pflanzen.

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

Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind frühzeitig von der Gesamtfläche zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen.

8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Gehölze und gewachsenen Strukturen (u.a. Ruderalflur oder Fettwiese entlang von Wegen) zu erhalten. Zuwegungen zum Sondergebiet sind zulässig und sinnvollerweise im Bereich bestehender Zufahrtsbereiche herzustellen.

Die Bestandsgehölze innerhalb der Sondergebietsfläche sind zu erhalten. Bei Beschattung von Photovoltaikmodulen können Einzeltriebe im Rahmen des Erhaltungs- bzw. Verjüngungsschnitts der Bäume entnommen werden. Die Flächen unter den Gehölzen sind als Extensivgrünland bzw. Ruderalflur zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Die Pflege besteht in einer ein- bis zweimal jährlich vorzunehmenden Mahd. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Insgesamt ist die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder Bioziden unzulässig. Die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind nicht einzuzäunen. Einzelbäume innerhalb der überbaubaren Fläche der Sondergebietsfläche können eingezäunt werden.

Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind frühzeitig von der Gesamtfläche zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen.

8.3 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB)

Die Flächen für die Landwirtschaft sind wie bisher auch landwirtschaftlich im Sinne der guten fachlichen Praxis zu bewirtschaften.

8.4 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung inklusive der Aufständigung der Photovoltaikmodule im Bereich der Eingriffsflächen sollte grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von bodenbrütenden Arten (Feldlerche) erfolgen (01. Oktober – 15. März).

Wird fachgutachterlich sichergestellt, dass keine Brut im Eingriffsbereich stattfindet, kann eine Baufeldfreimachung inklusive der Aufständigung der Photovoltaikmodule auch das gesamte Jahr über stattfinden. Um eine Ansiedlung von Bodenbrütern im Eingriffsbereich zu verhindern, können ab Ende März ständige Bodenbearbeitungen (Grubbern) im maximal 10-tägigen Turnus durchgeführt werden. Alternativ kann der Eingriffsbereich auch vor der Brutzeit mit Flatterband abgespannt werden, um die Fläche als potenzielles Bruthabitat unattraktiv zu gestalten. Die genannten Maßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen, bzw. zu überprüfen.

9. Niederschlagswasser, Abwasser

Das Niederschlagswasser wird flächig über den belebten Boden versickert.

10. Hinweise

10.1 Anschluss an vorhandene Versorgungsleitungen

Der Anschluss an vorhandene Versorgungsleitungen erfolgt über Erdkabel. Der Netzverknüpfungspunkt befindet sich voraussichtlich südlich von Schollbrunn an der 110kV-Leitung.

10.2 Denkmalschutz

Hinweise auf Bodendenkmäler im Geltungsbereich liegen nicht vor. Sollten bei der Verwirklichung des Bauvorhabens Kulturdenkmäler (Bodendenkmäler) zutage kommen, ist dies dem zuständigen Amt für Denkmalpflege gemäß § 20 DSchG) zu melden und diese sind bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

10.3 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) sind zu beachten.

10.4 Grundwasser

Zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen und Beeinträchtigungen von Wasserschutzgebieten sind die Trafostationen mit einer ausreichend dimensionierten und beständigen Auffangwanne entsprechend den Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) auszurüsten, um ein potenzielles Auslaufen von wassergefährdenden Flüssigkeiten zu verhindern.

11. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 (3) Satz 4 BauGB in Kraft.

Waldbrunn, den.....

.....
Markus Haas, Bürgermeister

12. Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Waldbrunn am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Beschluss des Gemeinderats über den Vorentwurf und die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger und Behörden öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte am
3. Die Bekanntmachung zur Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom erfolgte am ortsüblich.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
5. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat mit Schreiben vom vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat Waldbrunn gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat mit Schreiben vom in der Zeit vom bis stattgefunden.
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat Waldbrunn am gefasst.
9. Der Bebauungsplan trat durch ortsübliche Bekanntmachung amin Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Waldbrunn, den.....

.....

Markus Haas, Bürgermeister