

Gemeinde Michelfeld

OT Witzmannsweiler

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Solarpark Kühmahd"

Textteil

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung

Stand: 16.10.2023



Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 73529-0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht.

Michelfeld, den

.....
Wolfgang Binnig
Bürgermeister

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Projektnummer:

23.093

I	Rechtsgrundlagen	1
II	Textliche Festsetzungen	2
II.A	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
II.B	Örtliche Bauvorschriften.....	5
III.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise	6
IV	Verfahrensvermerke.....	12

I Rechtsgrundlagen

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PlanZV 90 (1990): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

Der Bebauungsplan setzt die räumlichen Grenzen fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs.6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

II Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

II.A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

SO = Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO),
Zweckbestimmung: Photovoltaik

Zulässig sind freistehende Modultische in Leichtmetall-Ständerbauweise, auf denen Photovoltaikmodule montiert sind. Die Modultische sind direkt im Boden mit Ramm-
pfosten zu gründen, Stein- oder Betonfundamente sind nicht zulässig.

Um den Betrieb der Anlage gewährleisten zu können sind neben den baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie auch Nebenanlagen und notwendige Betriebs-
einrichtungen wie Wechselrichter, Trafostationen, Zufahrten, Stellplätze, Baustraßen oder Wartungsflächen sowie Anlagen zur Speicherung des durch die Anlage erzeugten Stroms zulässig.

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

II.A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. Abs.3 BauGB)

- nach Eintrag im Lageplan -

Die maximale Gesamthöhe der Solarmodule (MH) wird auf 3,5 m über dem bestehenden
Geländeniveau festgesetzt.

Die maximale Gesamthöhe der Technikgebäude (GH) (Gebäude für Transformator und
Trennungseinrichtung) wird auf 3,5 m über dem bestehenden Geländeniveau festge-
setzt.

Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird die natürliche Geländeoberfläche
(GOK) herangezogen.

II.A.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Einfriedungen und Maßnahmen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

II.A.4 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

II.A.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Auf eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung des Geländes ist zu verzichten. Ausgenommen davon ist eine temporäre Beleuchtung zu Wartungszwecken.

Auf Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Der Einsatz von Rodentiziden ist unzulässig.

Verwendung reflexionsarmer Solarmodule:

Es sind reflexionsarme Solarmodule zu verwenden. Die Aufständerungen sind ebenfalls reflexionsarm auszuführen (z.B. durch matte Lackierung oder matte Pulverbeschichtung). Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei Photovoltaik-Anlagen entsprechen.

II.A.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 – Extensives Grünland

Die überbaubare Grundstücksfläche ist als Wiesenfläche zu begrünen und durch Beweidung oder Mahd extensiv zu pflegen. Es ist eine gebietsheimische, standortgerechte und artenreiche Wiesenmischung mit mindestens 30 % Blumenanteil zu verwenden. Die Flächen müssen mindestens einmal und dürfen maximal zweimal im Jahr gemäht oder abgeweidet werden, wobei die erste Mahd frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser Ende Mai bis Mitte Juni zulässig ist und der zweite Schnitt bzw. eine späte Beweidung frühestens ab Anfang September erfolgen darf. Unter den Moltischen sowie auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Ruderalvegetation ohne Ansaat zu entwickeln.

II.A.7 Zeitliche Befristung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist 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. Der Zeitpunkt der Außerbetriebnahme ist der Kommune anzuzeigen.

Eine Rückbauverpflichtung entsteht ab dem Zeitpunkt einer Unzulässigkeit der Nutzung. Nach diesem Zeitpunkt sind alle im Geltungsbereich errichteten baulichen und sonstigen Anlagen einschließlich ihrer Gründung innerhalb eines Jahres vollständig zurückzubauen. Vom Rückbau ausgeschlossen sind festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzgebote).

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

II.B Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Abs.7 LBO)

Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Tote Einfriedungen (Bspw. als Zaun) sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 Metern zulässig, gemessen ab dem bestehenden Gelände. Die Einzäunung der Anlage muss so gestaltet werden, dass sie für Kleinsäuger und Amphibien keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes von mind. 10 cm oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden.

[Die Bestimmungen in § 11 Abs.1 Nachbarrechtsgesetz (NRG) BW sind zu berücksichtigen. Demnach ist mit toten Einfriedungen gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken.]

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

III.1 Erschließen von Grundwasser und -absenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation oder ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen.

III.2 Starkregen

Das Grundstück kann bei Starkregenereignissen betroffen sein, genauere Karten liegen allerdings nicht vor.

III.3 Wild abfließendes Wasser

Auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (das gilt gemäß Abs. 4 auch für Wasser, das nicht aus Quellen stammt) auf ein tieferliegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

III.4 Wasserschutzzone

Das Gebiet liegt in im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet der Zone II und Zone I (Witzmannsweiler, ZV BWVG Michelfeld) für die Wasserfassungen auf dem Gebiet der Gemeinde Michelfeld und des dazugehörigen Zweckverbands Biberwasserversorgungsgruppe. Eine Rechtsverordnung (Rechtsverordnung des Landratsamt Schwäbisch Hall zum Schutz der Quellen des Zweckverbands Biberwasserversorgung auf dem Gebiet der Gemeinde Michelfeld) darüber liegt vor. Es wird empfohlen, die in der Rechtsverordnung vom 12.10.2011 für die bestehenden Quellen enthaltenen Beschränkungen, insbesondere hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten, und Verbote zu beachten.



III.5 Bodendenkmale

Es wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

III.6 Bodenschutz

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen

nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen. Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes sind zu beachten.

Außerdem wird auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) hingewiesen.

III.7 Baugrund

Informationen zum Baugrund liegen keine vor.

III.8 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs.4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) gilt: Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Gemäß § 6 Abs. 2 LBOAVO (Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung) sind in den Bauzeichnungen zum Baugesuch die Ansichten der geplanten baulichen Anlage unter Angabe des vorhandenen und künftigen Geländes darzustellen.

III.9 Altlasten

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt sofort zu verständigen. Auf Kampfmittelfreiheit ist noch nicht untersucht worden.

III.9 Beleuchtung

Es wird auf den neuen § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung für neu zu errichtenden Beleuchtungsanlagen ableiten lässt (s. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020, GBl. vom 30. Juli 2020, S. 651 ff.): Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweilige Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen.

III.10 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Die Rechtsgrundlage für den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ist § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei kommt es nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art an und ob sich dieser durch einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 verschlechtert. Solange die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten regelmäßig - wenn auch nicht ständig - genutzt werden, sind diese geschützt und ein Zugriff verboten. Nach Ende der Nutzzeit ist ein Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr verboten, wenn die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG lediglich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden, auf die Ausnahmen in Satz 2 wird hingewiesen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten.

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

III.11 Nachbarrechtsgesetz

Gemäß § 11 des Nachbarrechtsgesetzes BW gilt: Mit toten Einfriedigungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden (das gilt auch für Feldwege), ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedigung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken.

Auf die Abstandsvorschriften der §§ 12 (Hecken), 15 (Waldungen) und 16 (sonstige Gehölze) wird hingewiesen.

III.12 Berücksichtigung von Lichtemissionen

Es wird empfohlen, mögliche Maßnahmen gemäß der Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 08.10.2012 Anhang 2 zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen bereits durch

sorgsame Planung der Anlage zu berücksichtigen, da nachträgliche Änderungen wie z.B. die Installation einer Abschirmung kostenaufwändig sind. Blendwirkungen sind gegenüber den angrenzenden Verkehrswegen und der weiter südlich befindlichen Wohnbebauung zu beachten.

III.13 Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung	Standort/Boden
		a) Einzelstellung	1) kalkhaltig
		b) Feldhecke	2) sauer
		c) Ufergehölz	3) feucht-nass
		d) Vogelschutzgehölz	4) trocken
		e) Pioniergehölz	5) sonnig
		f) Bienenweide	6) halbschattig

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
Ligustrum vulgare	Liguster	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	a,b,d,f	1,4,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

III.14 Gestaltung der Solarmodule

Ergänzend zu den bereits bestehenden Festsetzungen zur Gestaltung der Solarmodule, wird auf das Hinweispapier zum Ausbau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen des Umweltministeriums BW (2018) sowie auf den Handlungsleitfaden für Freiflächensolaranlagen des Umweltministeriums BW (2019) verwiesen

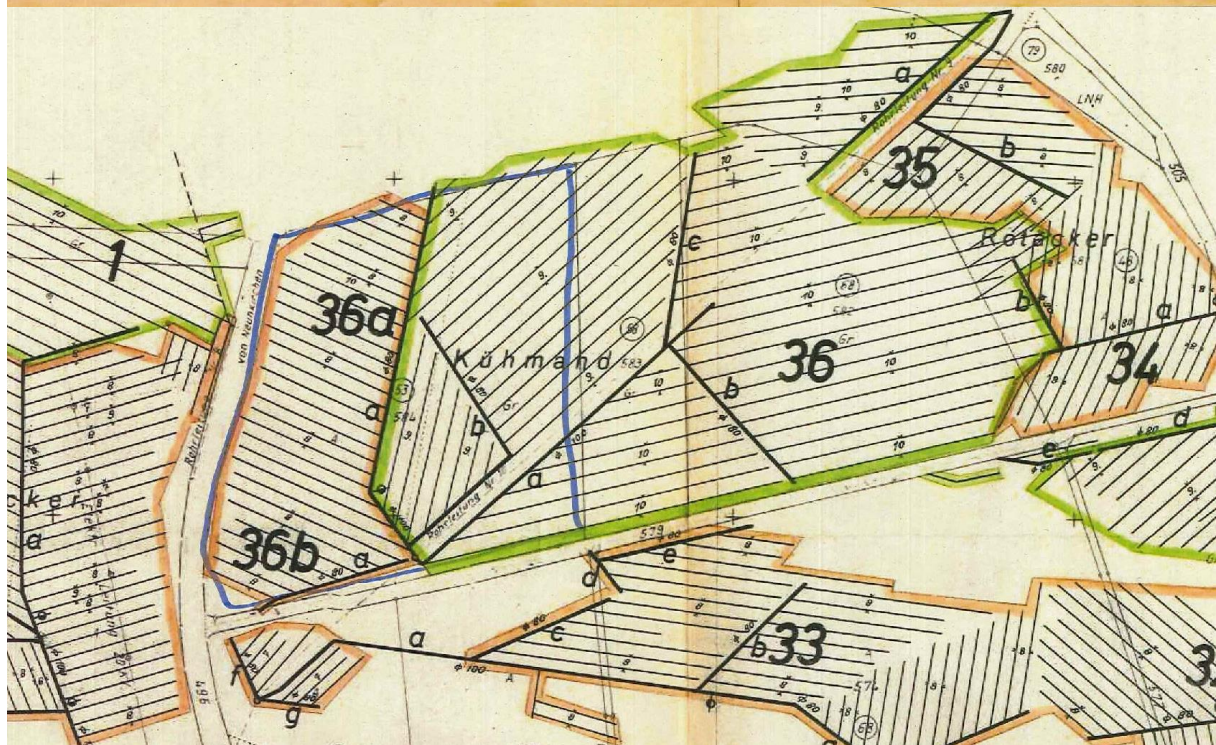
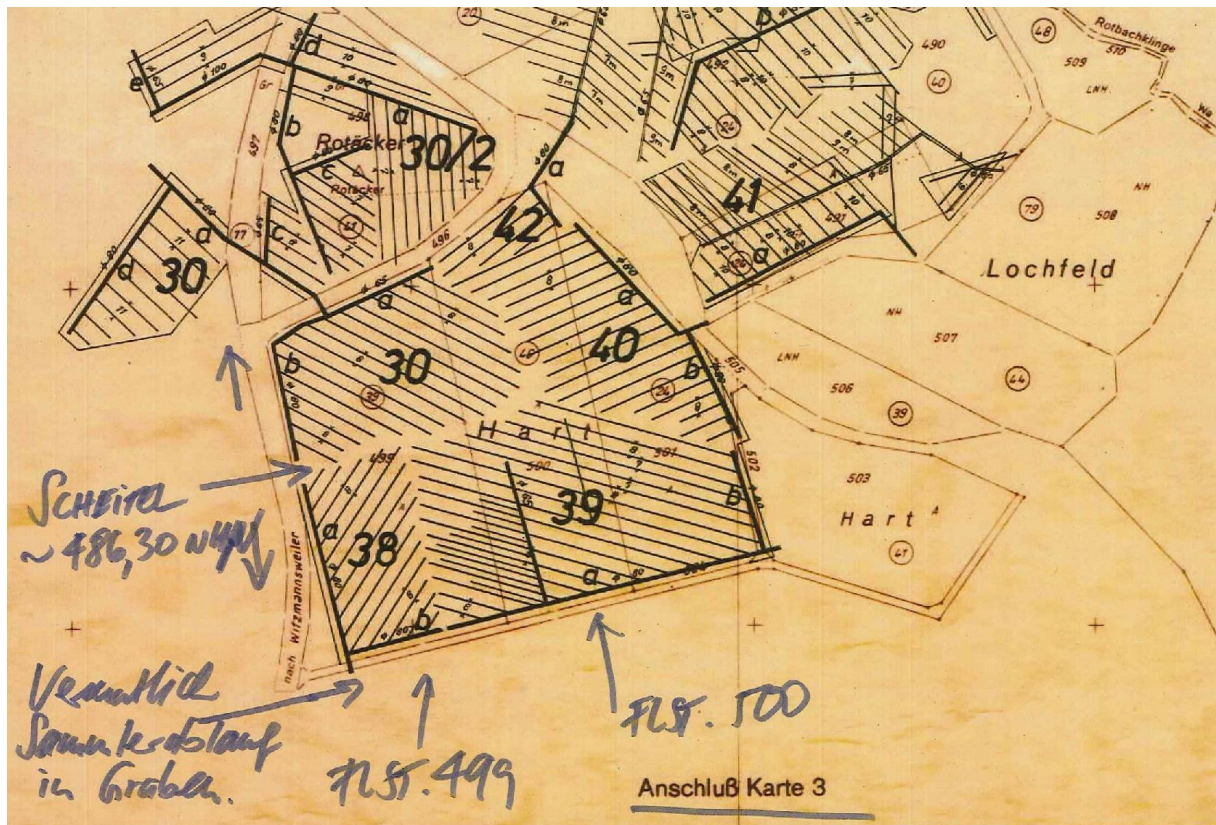
III.15 Anbaubeschränkung

Auf den Anbauabstand mit baulichen Anlagen zur K 2579 gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG), insbesondere § 22 Abs.6 wird hingewiesen.

Außerdem wird auf die Schutzmaßnahmen in § 28 StrG hingewiesen.

III.16 Drainagen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Flst. 584 bestehenden Hauptsammler der Drainageleitungen befinden, die zur Wasserableitung und Führung des anfallenden Oberflächenwassers der angrenzenden Grundstücke dienen. Die Lage der Hauptsammler kann den Planausschnitten entnommen werden.



IV Verfahrensvermerke

- | | | | |
|-----|---|------------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | ... |
| 2. | Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung | am | ... |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1+2
im Amtsblatt (§ 3 Abs. 1 BauGB) | am | ... |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom
bis | ...
... |
| 5. | Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom
bis | ...
... |
| 6. | Beschluss zur öffentlichen Auslegung | am | ... |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6
im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | ... |
| 8. | Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | ...
... |
| 9. | Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | ...
... |
| 10. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW) | am | ... |
| 11. | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB) | am | ... |
| 12. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab | ... |