



Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Schafhofäcker Erweiterung Teil II neu – 1. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB
in Waldachtal-Tumlingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 26.06.2023 für die Sitzung am 18.07.2023 und 19.09.2023



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
3.1	Maßgebliche Faktoren.....	3
3.2	Flächenbilanz.....	3
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1	Übergeordnete Planungen.....	5
4.2	Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
6.	Städtebauliche Konzeption.....	9
6.1	Bauliche Konzeption.....	9
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	11
7.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	11
7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
7.3	Betroffenheit FFH-Mähwiese.....	13
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
8.1	Art der Nutzung.....	15
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
8.4	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	15
8.5	Führung oberirdischer und unterirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen.....	15
8.6	Ableitung von Oberflächenwasser.....	15
8.7	Private Grünflächen.....	16
8.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	16
8.9	Bindungen für Anpflanzungen.....	17
8.10	Bindungen für Bepflanzung.....	17
9.	Örtliche Bauvorschriften.....	18
9.1	Gestaltung der Solarmodule.....	18
9.2	Werbeanlagen.....	18
9.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	18
9.4	Einfriedungen.....	18
9.5	Stützmauern und Geländemodellierungen.....	18
9.6	Antennen und Niederspannungsfreileitungen.....	18
10.	Anlagen.....	19

1. Planerfordernis

Ein privater Vorhabenträger plant die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage am südlichen Ortsrand von Lützenhardt auf Gemarkung Waldachtal-Tumlingen. Die erzeugte Energie soll vorwiegend zur Deckung des eigenen Energiebedarfs genutzt werden. Die Gemeinde Waldachtal begrüßt dieses Vorhaben im Rahmen der Förderung regenerativer und nachhaltiger Energieformen.

Der Standort für die geplante Anlage liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Schafhofäcker Erweiterung Teil II neu“ aus dem Jahr 2009. Damit wird für den überplanten Teilbereich eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Weitere Flächen im Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Der Geltungsbereich am südlichen Siedlungsrand von Lützenhardt auf Gemarkung Tumlingen wird im Norden durch die Gartenanlagen bestehender Wohnbebauung begrenzt. Im Osten und Süden begrenzen asphaltierte Feldwege das Gebiet. Im Westen geht es in angrenzende Grünflächen über. Das Gebiet liegt an einem sanft nach Südwesten einfallenden Hang auf etwa 600 m NHN.

Der unmittelbare Umgebungsbereich wird von landwirtschaftlichen Grün- und Ackerflächen geprägt.



Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,62 ha beinhaltet eine Teilfläche von Flurstück Nr. 652.

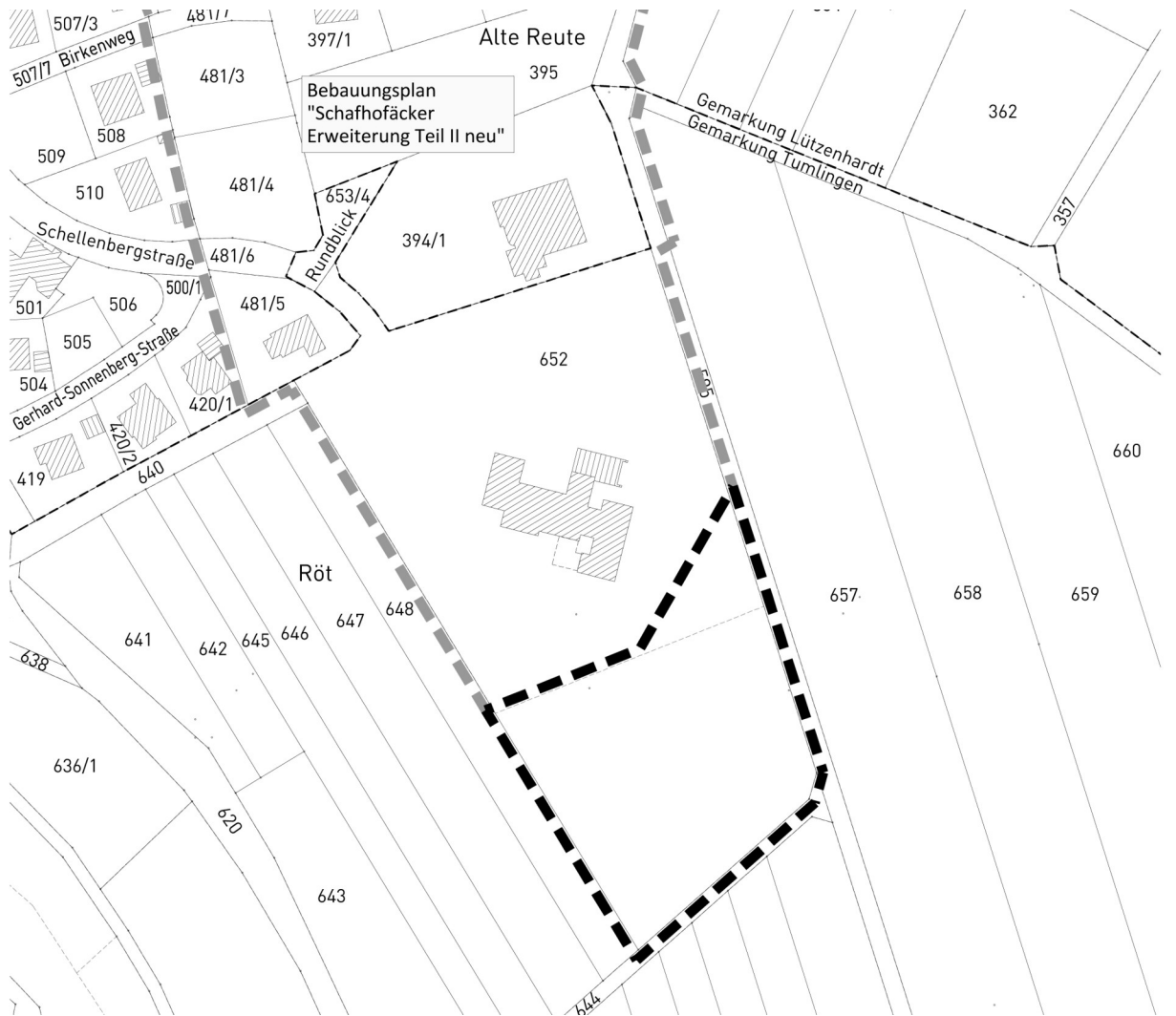


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schafhofäcker Erweiterung Teil II neu – 1. Änderung“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 6.240 m²	100,00 %
Anteil private Grünfläche – Hausgarten	ca. 640 m ²	10,26 %
Anteil private Grünfläche – landwirtschaftliche Nutzung	ca. 3.580 m ²	57,37 %
Anteil Sondergebietsfläche Photovoltaik	ca. 2.020 m ²	32,37 %
- davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,5)	ca. 1.010 m ²	

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlung Planung
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche Bestand
Rechtskräftige Bebauungspläne	Bebauungsplan „Schafhofäcker Erweiterung Teil II neu“ mit Rechtskraft vom 18.12.2009
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
FFH-Mähwiese	Glatthaferwiese zwischen Tumlingen und Lützenhart 2, MW-Nummer 6500023746145972
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Biotopverbund mittlere Standorte Kernfläche und 500 m - Suchraum
Geschützter Streuobstbestand	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	nicht betroffen

4.1 Übergeordnete Planungen

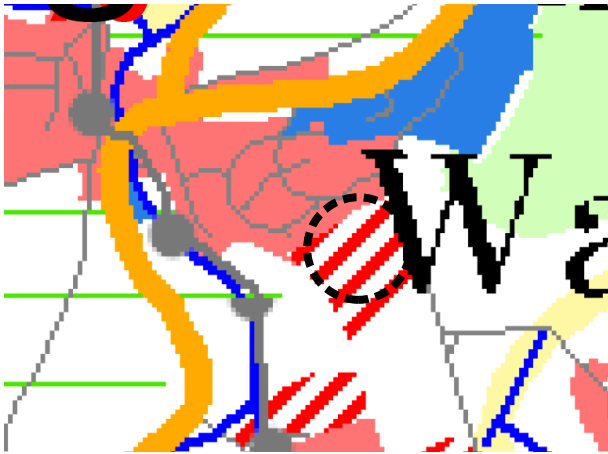


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

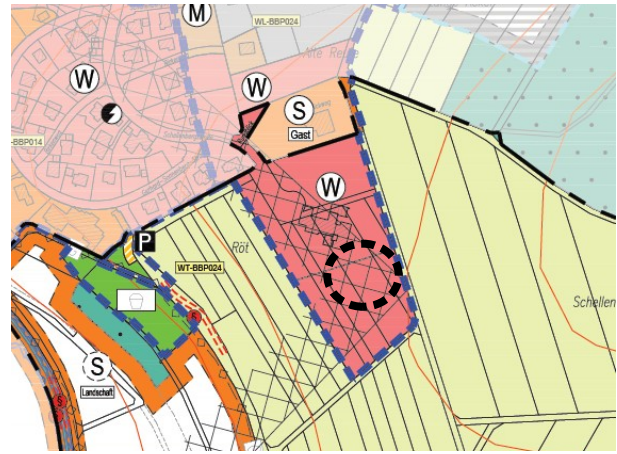


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald von 2013 wird das Plangebiet als geplante Siedlung ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Dornstetten wird die Fläche als Fläche bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplante Bebauungsplan-Änderung weist ein Sondergebiet Photovoltaik aus und ist damit bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Jedoch kann ein Bebauungsplan, der nach § 13a BauGB aufgestellt wird, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird.

Der Flächennutzungsplan ist dann im Zuge der nächsten Berichtigung im Zuge des nächsten anstehenden Änderungsverfahrens anzupassen. Für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird diese Vorgehensweise gewählt.

4.2 Bestehende Bebauungspläne



Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schafhofäcker Erweiterung Teil II neu“ mit Rechtskraft vom 18.12.2009 hat eine Gesamtfläche von ca. 7,06 ha und erstreckt sich über Teilflächen der Gemarkungen Lützenhardt und Tumlingen.

Er setzt von Norden nach Süden Gewerbe, Mischbau- und Wohnbauflächen fest, dazu eine Sondergebietsfläche für Fremdenverkehr sowie öffentliche und private Grünflächen.

In dem für die Freiflächen-PV-Anlage überplanten Bereich im Süden auf Gemarkung Tumlingen ist bisher zu einem kleinen Teil eine private Grünfläche für Gartennutzung sowie größtenteils eine private Grünfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung festgesetzt (vgl.nachfolgende Abb. 4-4).

Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Schafhofäcker Teil II neu“ vom 18.12.2009

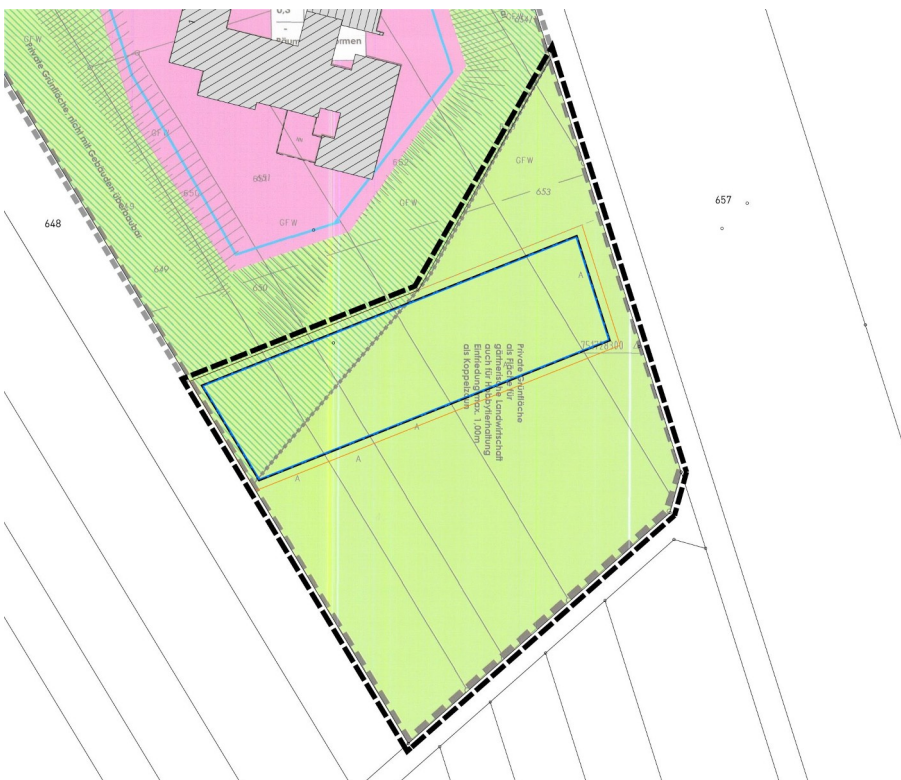


Abb. 4-4: Ausschnitt aus dem überplanten Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Abgrenzung der geplanten Sondergebietsfläche und Darstellung der geplanten Baugrenze

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Magere Flachland-Mähwiesen „Glatthaferwiese zwischen Tumlingen und Lützenhart 2“ mit der MW-Nummer 6500023746145972.

Des Weiteren zieht sich ein Biotopverbund mittlere Standorte, Kernfläche und 500 m – Suchraum durch das Gebiet.



Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 23.05.2022

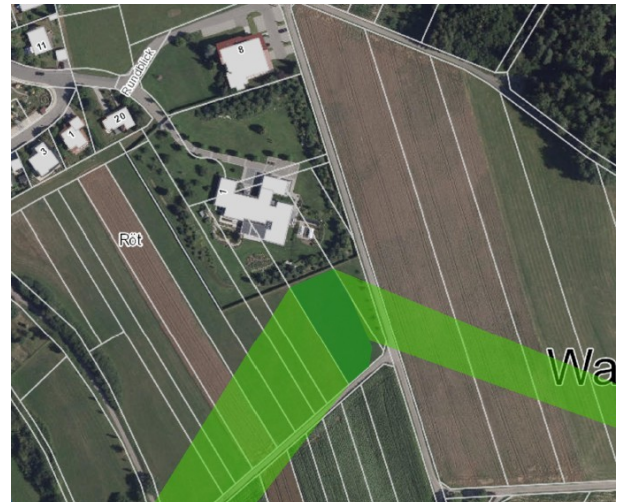


Abb. 4-6: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund vom 23.05.2022

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wirtschaftsgrünland, Obstbaumreihe und Hausgarten

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung
- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen
- Landwirtschaftliche Wege
- Öffentliche Verkehrswege



Abb. 5-1: Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich der geplanten Änderung (schwarz gestrichelt)

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage am Ortsrand der Gemeinde Waldachtal-Lützenhard geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption



Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption, Variante mit zweimal 4 Modultischen

Das aktuelle Belegungskonzept sieht in Abhängigkeit von der technischen Planung die Errichtung von 4 bzw. 5 Modultischen in Westausrichtung und 4 bzw. 5 Modultischen in Ostausrichtung vor. Da eine gegenseitige Verschattung vermieden werden muss, entstehen zwischen den Reihen Abstandsflächen von rund 3,0 m. Angestrebt wird eine Leistung von ca. 100 kWp.

Die verkehrliche Erschließung insbesondere für die Errichtung der Anlage erfolgt über die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege. Es sind keine neuen Erschließungswege oder Ausbaumaßnahmen erforderlich. Die Versorgung und Wartung der Anlage erfolgt vorwiegend über das eigene Grundstück, dies gilt auch für die erforderlichen technischen Anschlüsse. Die Zulässigkeit von Einfriedungen für den Bereich der Modulflächen ist im Plangebiet erforderlich, um Vandalismus entgegenzuwirken.

Insgesamt wird ein Streifen von ca. 25,0 m als Sondergebietsfläche für die Aufstellung der Modulreihen vorgesehen.

Die verbleibenden Flächen sollen ökologisch aufgewertet werden. Die Grünlandflächen sind extensiv so zu bewirtschaften, dass sich der Artenreichtum der bereits erfassten FFH-Mähwiese künftig auf die gesamte verbleibende Grünlandfläche ausdehnt. Damit wird ausreichend Ersatz für den durch das Sondergebiet überplanten Teil der kartierten Magerwiese geschaffen. Auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen.

Zwischen und unter den Solarmodulen sowie auf den verbleibenden Flächen werden arten- und blütenreiche Wiesenflächen erhalten bzw. weiterentwickelt, für welche eine Schafbeweidung oder eine entsprechende Mahd möglich ist.

Zur Sicherstellung der landschaftlichen Einbindung bleiben die Bestandsbäume am östlichen Rand des Plangebietes erhalten und werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einer Pflanzbindung belegt. Hinzu kommt die Neupflanzung von 4 weiteren hochstämmigen Obstbäumen am südlichen Rand des Plangebietes. Dort wurde ein extra weiter Pflanzabstand gewählt, damit negativ wirkende Beschattungen auf die bestehende und geplante Magerwiese unterbleiben.

Da die private Grünfläche mit der Hausgartennutzung von den Flächenabgrenzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes abweicht, wird eine dreieckige Grünfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes in den Geltungsbereich der Änderung mit einbezogen und künftig als Private Grünfläche – Hausgarten entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt (vgl. Abbildungen 4-4 und 5-1).

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Im vorliegenden Fall wird eine private Grünfläche teilweise durch eine Freiflächen-Photovoltaikanlage überstellt. Dabei handelt es sich um aufgeständerte Anlagen, unter denen auch weiterhin krautreiche Wiesenflächen liegen. Zusätzliche Flächenversiegelungen entstehen nicht, ebenso werden keine neuen Erschließungsflächen und andere Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlich. Die zulässige Flächenversiegelung wird auf 25 m² beschränkt für ggf. erforderliche Trafomodule, diese werden nach der aktuellen Planung jedoch nicht benötigt.

Bestehende Obstbaumreihen bleiben erhalten und werden durch weitere Baumpflanzungen am südlichen Rand ergänzt. Die artenreichen Grünlandflächen im Plangebiet sollen durch entsprechende Bewirtschaftung erhalten und weiterentwickelt bzw. vergrößert werden.

Somit sind durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen oder negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Biotop / Biologische Vielfalt, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter oder für den Menschen zu erwarten.

Auch sind durch die zulässige Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Photovoltaik nach § 11 BauNVO keine zusätzlichen Emissionen, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt einschließlich Kumulierung und möglicher Wechselwirkungen zu erwarten.

Gegenüberstellung rechtskräftiger Bebauungsplan und geplante 1. Änderung

	rechtskräftiger Bebauungsplan „Schafhofäcker Erweiterung Teil II neu“		Bebauungsplan „Schafhofäcker Erweiterung Teil II neu – 1. Änderung“		
Sondergebiet Photovoltaik				2.020 m ²	
- davon überstellbar				GRZ 0,5	1.010 m ² 16,2%
- davon nicht überbaubar → Grünland extensiv					1.010 m ² 16,2%
private Grünfläche – Hausgarten		580 m ² 9,3%		640 m ²	10,3%
private Grünfläche – landwirtschaftl. Nutzung		5.660 m ² 90,7%		3.580 m ²	57,4%
Pflanzbindung Einzelbäume				7 St.	
Pflanzgebot Einzelbäume				4 St.	
Geltungsbereich gesamt:		6.240 m² 100,0%		6.240 m²	100,0%

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung folgender Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Auf den verbliebenen Wiesenflächen auf Flurstück Nr. 652 sind durch geeignete Bewirtschaftungsmaßnahmen Magerwiesen zu entwickeln, die dem FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachlandmähwiese) entsprechen. Da auf der Bestandswiese Offenbodenbereiche und lückiger Vegetationsaufwuchs festgestellt werden konnten, wird eine Mahdgutübertragung von der benachbarten FFH-Mähwiese oder eine Ansaat mit einer geeigneten und zugelassenen Saatgutmischung (z.B. von Rieger-Hoffmann) empfohlen.
- Ein Eingriff in die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze ist im Zuge der Errichtung der PV-Anlage nicht geplant. Sollte es dennoch zu Rodungsarbeiten kommen, sind diese zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Es ist sicherzustellen, dass der um die Freiflächen-Photovoltaikanlage geplante Zaun von diesen Bereich möglicherweise wandernden Amphibien und anderen Kleintieren gefahrlos unterquert werden kann. Hierbei ist auf einen ausreichenden Abstand zum Bodenniveau (mindestens 20 cm) und eine gegen Verletzungen gesicherte Materialwahl und Maschengröße zu achten.
- Sofern eine Beleuchtung erforderlich ist, ist diese insektenfreundlich entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze zu einzuhalten:

- Eine Beleuchtung sollte nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist. (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

7.3 Betroffenheit FFH-Mähwiese

Der Standort für die Freiflächen-PV-Anlage liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schafhofäcker Erweiterung Teil II neu“ mit Rechtskraft vom 18.12.2009. Der vorgesehene Standort liegt in einem Bereich, der eine „Private Grünfläche für gärtnerische Landwirtschaft auch für Hobbytierhaltung“ festsetzt.

Die Ersterfassung als FFH-Mähwiese erfolgte erst über 6 Jahre später. Sie wurde als mäßig artenreiche Glatthaferwiese in typischer Ausprägung aufgrund der relativ geringen Artenzahl nur mit der Gesamtbewertung C eingestuft.

Anhand des von einer Fachfirma ermittelten Bedarfs an Modulflächen, der für den Umstieg auf erneuerbare Energien für das Plangebiet benötigt wird, erfolgte die Prüfung und Bewertung von Standort- und Anlagenvarianten, wobei auch die Vermeidung der Flächeninanspruchnahme auf die festgesetzte „Private Grünfläche für gärtnerische Landwirtschaft“ geprüft wurde, so dass ggf. auf eine Bebauungsplan-Änderung hätte verzichtet werden können.

7.3.1 Vermeidung

In einem ersten Schritt wurde deshalb geprüft, inwiefern eine eine Nutzung der Dachflächen möglich ist.

Fazit: Aufgrund der verwinkelten Dachform des Bestandsgebäudes (Sattel- und Walmdach mit zahlreichen Guben insbesondere auf der Südseite stehen offensichtlich und eindeutig keine ausreichend großen und dauerhaft unbeschatteten Flächen zur Verfügung, zumal der bestehende kleinere Flachdachanbau als Fluchtweg dient und nicht für eine PV-Nutzung herangezogen werden darf. Auch ist auf der Hauptgaube an der Südseite aufgrund der Blecheindeckung eine Installation von PV-Modulen nicht möglich.



Abb. 7-1: Prüfung PV-Eignung Dachflächen

Schritt 2: Prüfung Gartenanlage / Freiflächenpotenzial

Fazit: Unter Berücksichtigung der Beschattung durch das Bestandsgebäude kann ohne Rodung von mindestens 10 großkronigen Laubbäumen und weitere Eingriffe in Hecken und Sträucher keine ausreichend große und einigermaßen zusammenhängende Anlage errichtet werden kann. Außerdem verlaufen in der Gartenfläche zahlreiche Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Glasfaser und Strom).

Schritt 3: Kombination Dachfläche / Gartenanlage

Fazit: Da die Dachflächen nur ein sehr geringes Flächenpotenzial aufweisen, wären dennoch große Flächenanteile der Gartenanlage und damit des Gehölzbestandes betroffen. Hinzu kommt, dass die Kombination von mehreren Anlagen technisch und damit wirtschaftlich einen sehr großen zusätzlichen Aufwand bedeutet, so dass die Maßnahme grundsätzlich in Frage gestellt wird und damit den Zielen und Vorgaben zum Erreichen der Klimaschutzziele entgegen stehen würde.

7.3.2 Minimierung und Kompensation:

Angedacht war deshalb aus den vorgenannten Gründen ursprünglich die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich des BPlanes und damit die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen oder die Anordnung der Anlage ganz am südöstlichen Rand des Plangebietes und damit zu einem großen Teil in der kartierten FFH-Mähwiese.



Abb. 7-2: Übersicht Standortvarianten

Um die Inanspruchnahme auf das unbedingt erforderliche Maß zur reduzieren, wurde letztendlich eine Ausrichtung der Module parallel zur Eingrünung der Gartenanlage gewählt, so dass der Mähwiesenbereich nur zu einem kleinen Teil tangiert wird, die künftige Bewirtschaftung der verbleibenden Grünlandflächen nicht beeinträchtigt wird und ausreichend Kompensationsfläche zur Entwicklung weiterer Magerwiesenflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Verfügung steht.

Die geplante Ost-West-Ausrichtung der Anlage erfordert dabei einen gewissen Abstand von der bestehenden Grundstückseingrünung, damit die nach Westen ausgerichteten Module auch noch bis in die Abendstunden hinein Strom produzieren können.

Dieser Abstand wurde aber ebenfalls auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

Flächenbilanz FFH-Mähwiesenausgleich	Bestand	Verlust durch Überplanung	Bestand + Ausgleich
FFH-Mähwiese kartiert:	ca. 1.645 m ²	-ca. 680 m ²	ca. 965 m ²
FFH-Mähwiese Übergangsbereich:	ca. 765 m ²	-ca. 295 m ²	ca. 470 m ²
Mähwiesenfläche gesamt:	ca. 2.410 m²	-ca. 975 m²	ca. 1.435 m²
festgesetzte Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:			ca. 1.680 m ²
Mähwiesenfläche gesamt:	ca. 2.410 m²		ca. 3.115 m²

Die verbindliche Regelung zur Durchführung der Kompensationsmaßnahme (Mähwiesenausgleich) ist in Ziffer 2.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der Nutzung

Zur Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird ein Sondergebiet (SO Photovoltaik) festgesetzt. Zulässig sind hier bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie und die zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine effiziente Nutzung der Solarenergie gewährleisten zu können wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Anordnung der Module (schattenfrei) bestimmt.

Da auch der optische Einschnitt in die Natur möglichst gering gehalten werden soll, wird die maximale Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen Planeintrag auf 3,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Für erforderliche Betriebsgebäude, Transformatoren oder Wechselrichterstationen wird eine maximale Höhe von 5,0 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um weitere Versiegelungen zu vermeiden.

8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

8.4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen, Carports und Stellplätze sind aufgrund des Nutzungszweckes grundsätzlich nicht zulässig.

8.4.2 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Jedoch können Zäune auch außerhalb zugelassen werden, wenn sie von Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Damit wird sicherheits- und anlagentechnischen Vorgaben Rechnung getragen.

8.5 Führung oberirdischer und unterirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind oberirdische Freileitungen nicht zulässig.

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden

8.6 Ableitung von Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist schadlos und möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone der vorhandenen Wiesenflächen zur Versickerung zu bringen.

8.7 Private Grünflächen

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse werden im zeichnerischen Teil private Grünflächen festgesetzt, eine Bebauung dieser Fläche ist unzulässig. Es handelt sich hierbei um einen privaten Hausgarten und eine Fläche, die als extensives Grünland landwirtschaftlich zu bewirtschaften ist. Dies entspricht auch im Grundsatz den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.8.1 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und um die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe auf das kleinstmögliche Maß zu minimieren.

Insbesondere sind dies die Einhaltung der Rodungszeiten zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sowie Festsetzungen zur Erhaltung und Bewirtschaftung der Vegetationsflächen und ein Verbot zur Beleuchtung der Freiflächen-PV-Anlage.

8.8.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

Um den Eingriff in die Natur auszugleichen werden weitergehende Festsetzungen und Regelungen für Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

So sind die Vegetationsflächen zwischen und unter den Photovoltaik-Modulreihen und die als Private Grünfläche – Landwirtschaft festgesetzten Bereiche als artenreiche Wiesenflächen zu erhalten bzw. neu anzulegen und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

Zulässig ist eine ein- bis bis zweimalige Mahd pro Jahr, das Mähgut ist abzuräumen. Der erste Schnitt darf üblicherweise nicht vor Mitte Juni erfolgen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Alternativ können die Flächen extensiv temporär beweidet werden.

Mit dieser Regelung soll zum einen eine verträgliche Einbindung in die Landschaft durch blütenreiche Wiesenflächen erreicht werden, das Nahrungsangebot für Insekten und Vögel und damit die ökologische Vielfalt im Gebiet gestärkt werden und außerdem ein flächengleicher Ausgleich für die überplante Magere Flachlandmähwiese (FFH-LRT 6510) sichergestellt werden.

8.9 Bindungen für Anpflanzungen

Zur ökologischen Aufwertung und landschaftlichen Einbindung der PV-Module sind am südlichen Rand des Plangebietes 4 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle und Qualität zu ersetzen.

8.10 Bindungen für Bepflanzung

Zur Eingrünung des Gebietes sollen die sich am östlichen Rand des Plangebiets befindenden Bäume erhalten und durch eine Pflanzbindung gesichert werden.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Gestaltung der Solarmodule

Es wird festgesetzt, dass zur Vermeidung von Blendwirkung auf die angrenzende Umgebung ausschließlich Solarmodule zu verwenden sind, die mit einer Antireflexionsschicht oder vergleichbaren technischen Ausstattungen versehen sind.

9.2 Werbeanlagen

Aufgrund des Nutzungszweckes wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen ausgeschlossen.

9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Für die Gestaltung der unbebauten und unbefestigten Freiflächen werden Festsetzungen zur Entwicklung artenreicher Wiesenflächen getroffen.

9.4 Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen Sondergebietsfläche und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Diese betreffen insbesondere die Einhaltung von Bodenabständen um die Durchlässigkeit für Reptilien und Kleinsäuger zu gewährleisten, sowie die Einhaltung von Abstandsflächen zu den landwirtschaftlichen Wegen.

9.5 Stützmauern und Geländemodellierungen

Stützmauern sind im Gebiet nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig, mit Ausnahme von Erdbewegungen zur Herstellung von Anlagen zur Rückhaltung, verzögerten Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser. Diese Regelung dient dem Schutz des Landschaftsbildes im Übergang zur freien Landschaft.

9.6 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz des Landschaftsbildes sind Antennen und Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig.

10. Anlagen

1. Habitat-Potential-Analyse vom 09.03.2023 mit Ergänzungen vom 26.06.2023

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 26.06.2023 für die Sitzung am 18.07.2023 und 19.09.2023

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Thomas Grözingen

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen
des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den 19.09.2023

.....
Annick Grassi (Bürgermeisterin)