

TOP 2 Beratung und Beschlussfassung zum Bebauungsplan „PV-Anlage Rauenberg“

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Freudenberg stimmt dem Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften mit Stand vom 04.04.2022 zu.

Außerdem beschließt der Gemeinderat der Stadt Freudenberg, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu bitten.

Sachvortrag:

Mit der Bebauungsplanaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für die Errichtung einer Photovoltaik- Freiflächenanlage südlich des Dürrhofs auf den Flurstücken 3013 und 3014 der Gemarkung Rauenberg sowie 3887 und 3888 der Gemarkung Freudenberg geschaffen werden. Weiterhin soll der Bebauungsplan mit den zugeordneten Örtlichen Bauvorschriften eine entsprechende städtebauliche Gestaltung für das geplante Sondergebiet erbringen. Neben der Umwandlung der Fläche unter den Modulen in eine extensive Grünfläche soll durch randliche Heckenpflanzungen die Einsehbarkeit der Anlage verringert und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert werden. Mit Hilfe einer Rückbauverpflichtung wird nach Nutzungsaufgabe die rückstandslose Umwandlung in eine landwirtschaftliche Nutzfläche garantiert.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen. Für den Bebauungsplan „PV-Anlage Rauenberg“ ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird Teil der Begründung und der öffentlichen Auslegung. Zusätzlich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) angefertigt, sie wird ebenfalls öffentlich mit ausgelegt.

Der Ortschaftsrat Rauenberg hat dem Bauvorhaben zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage bereits zugestimmt. Die Vorhabenfläche ist im FNP 2035 ausgewiesen.


Finanzierung:

Der Beschluss ist nicht haushaltswirksam, die Kosten des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens trägt der Vorhabenträger. Eine entsprechende Vereinbarung ist abgeschlossen.

Sichtvermerk Kämmerer: _____

24.03.22
Datum

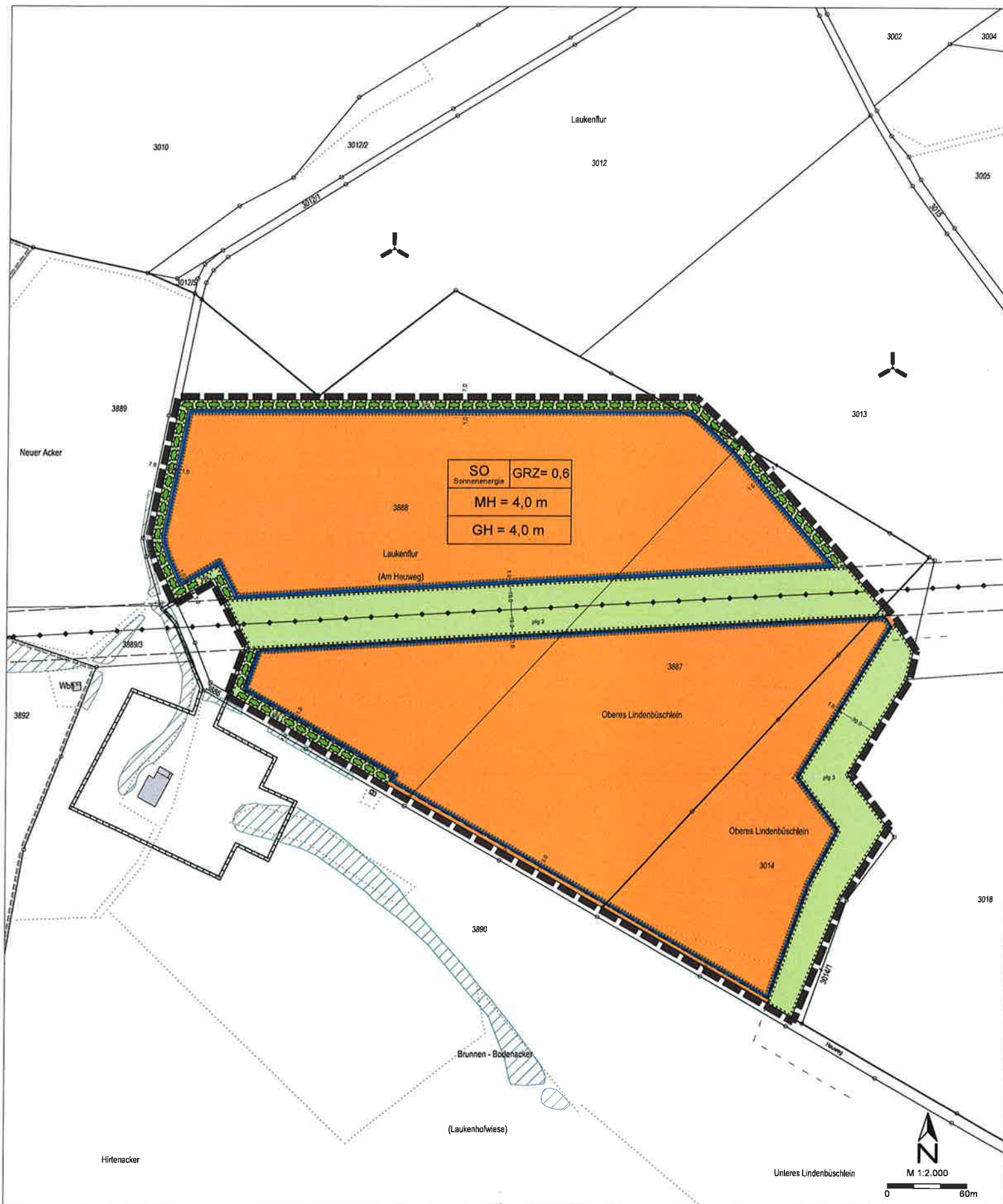
Friesen _____
Sachbearbeiter



FB-Leiter



Bürgermeister



I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
'Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie'

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
max. zulässige Modulhöhe	
max. zulässige Gebäudehöhe	

Siehe Eintragungen in der Nutzungsschablone

3. Baugrenze (§9(1)2. BauGB)

Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche

4. Grünflächen (§9(1)15. BauGB)

private Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§9(1) 20., 25. BauGB)

- Flächen zur Anlage von extensivem Dauergrünland
- Planinterne Ausgleichsfläche
- pfg 1 Anlage einer 3-reihigen Hecke
- pfg 2 Extensive Brachfläche
- pfg 3 Ansaat eines mehrjährigen Krautsaums
- Symbolische Darstellung der Hecke

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)

II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Biotop nach §30 BNatSchG und §33 NatSchG bzw. § 30a LWaldG
- Landschaftsschutzgebiet
- Bodendenkmal
- 110-kV-Leitung mit Schutzstreifen
- Windrad

III. Zeichnerische Hinweise

- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- 111 Flurstücksnummern bestehender Grundstücke
- Waldabstand 30m
- Bemaßung

Planunterlagen:
ALK-Daten (Februar 2021)

Der Bebauungsplan 'PV-Anlage Rauenberg' besteht aus dem vorliegenden Kartenteil, den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als separate Satzung.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.04.2021 gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3(1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Freudenberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan gem. §10(1) BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Stadt Freudenberg, den _____

(Siegel)

Bürgermeister Roger Henning

Vorentwurf Bebauungsplan 'PV-Anlage Rauenberg'

Gemarkung Freudenberg am Main und Rauenberg
Stadt Freudenberg am Main
Main-Tauber-Kreis

Stand: 04.04.2022



Stadt Freudenberg, den _____

Bürgermeister Roger Henning

KLARLE GMBH
BAUINGENIEUR
97990 WEIKERSHEIM
WWW.KLARLE.DE

BP 'PV-Anlage Rauenberg'

VORENTWURF

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET 'PV- ANLAGE RAUENBERG'

Stadt Freudenberg
Main-Tauber-Kreis

Stand 04. April 2022

1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Landesbauordnung (LBO) In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S.416)
zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Entsprechend § 74 LBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

2.1 Einfriedungen
§ 73 (1) Nr.3 LBO

Einfriedungen zum Schutz der Photovoltaikanlage sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zugelassen, sockellos mit 0,2 m Bodenfreiheit, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Diese Einfriedungen erzeugen – abweichend von § 5 LBO - keine eigenen Abstandsflächen.

Sollte die Anlage mit Schafen beweidet werden, so muss die Einfriedung wolfsicher sein und es kann keine generelle Bodenfreiheit von 0,2 m eingehalten werden. Um die Durchlässigkeit der Anlage für Kleintiere zu gewährleisten, ist stattdessen alle 4-5m ein Kleinsäugerdurchgang (15x20cm) vorzusehen.

2.2 Ordnungswidrigkeiten
§ 75 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausgefertigt

Stadt Freudenberg am Main, den

Bürgermeister Roger Henning

VORENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET 'PV-ANLAGE RAUENBERG'

Stadt Freudenberg
Main-Tauber-Kreis

Stand: 04. April 2022

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanzV) | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) |
| 1.4 | Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313) |
| 1.5 | Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | | |
|-------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB
§ 11(1) BauNVO | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan</p> <p>SO = Sondergebiet; hier: zum Zweck der Erzeugung elektrischer Energie.</p> <p>Zulässig sind freistehende Solarmodule.</p> <p>Zulässig sind zudem die für die Solarmodule notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Speicher, Kabel, Wege, Kameramasten usw.). Des Weiteren sind unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten sowie temporäre, befestigte Wege während der Bauphase zulässige (diese sind nach Beendigung der Bautätigkeit zurückzubauen).</p> |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO | |
| 2.2.1 | Grundflächenzahl
§ 19 (1) BauNVO | <p>Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,6 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche.</p> <p>Die Grundfläche berechnet sich aus der durch die Modulfläche überdeckten Fläche sowie der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.</p> |
| 2.2.2 | Höhe baulicher Anlagen
§ 16 (2)4 und §18 BauNVO | <p>Die Höhe der Solarmodultische ist mit maximal 4,0 m über der Geländeoberkante festgesetzt.</p> <p>Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4 m über der Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen. Die Geländehöhe beschreibt das Maß der mittleren am Gebäude anliegenden Höhe.</p> |

- 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9(1)2 BauGB u. § 23 BauNVO
- Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedung, Kameramasten und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel.
- 2.4 Pflanzgebot**
§ 9 (1)25a BauGB
- Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als Extensivgrünland mit einer regionaltypischen Grünlandsaatmischung zur Entwicklung einer artenreichen Magerwiese anzulegen und zu pflegen. Auch eine Mahdgutübertragung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich.
- Die Fläche ist 1-2 mal jährlich zu mähen (1. Mahd zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser erfolgen (i.d.R. erste Junihälfte)). Das Mahgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulzwischenreihen) zu entfernen. Alternativ kann die Fläche beweidet werden.
- In den pfg1 Flächen ist eine 3- reihige Heckenpflanzung mit standorttypischen Gehölzen (Anlage 1) vorzunehmen. (Pflanzqualität Str 2xv 60-100 oder Str 2xv 100-150).
- Die Hecke kann alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt werden.
- Im Bereich der 110- KV- Leitung mit Schutzstreifen (pfg2) ist als Ausgleichsfläche für die Feldlerche vor Baubeginn eine Rotationsbrache anzulegen.
- Ansaat mit autochthonem oder regionalem Saatgut
- Pflege: Die Hälfte der Fläche wird in zweijährigem Turnus ab September umgebrochen und neu eingesät, so dass immer ein ein- sowie ein zweijähriger Bestand vorhanden ist.
- In der pfg 3 Fläche am Waldrand ist ein Krautsaum in Anlehnung an die Saatmischung 'Feldraine und Säume' der Firma Saaten-Zeller, Ursprungsgebiet 21- Hessisches Bergland anzusäen. Die Fläche ist alle 3-5 Jahre umzubrechen und neu einzusäen.
- Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden ist unzulässig.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen- außer der vor Baubeginn anzulegenden Rotationsbrache (pfg2)- sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
- 2.5 Schutz d. Biotopstrukturen**
§ 9 (1)25b BauGB
- Die angrenzenden Biotope als ökologisch wertvolle Strukturen sind in ihrer Ausprägung und Funktion zu erhalten, auch temporäre Ablagerungen oder Baustelleneinrichtungen sind im Bereich der Biotopflächen unzulässig.
- 2.6 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen. Lediglich direkt angrenzende Ackerflächen dürfen auch zur Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen verwendet werden.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hat der Baubeginn im Zeitraum von 01. September bis 28. Februar stattzufinden.

Sollte dies nicht möglich sein, ist im Rahmen einer Umweltbauleitung sicherzustellen, dass im Eingriffsbereich keine Vögel brüten (z. B. durch Anlage einer Schwarzbrache).

Selbiges gilt, wenn zwar außerhalb der Brutzeit mit den Bauarbeiten begonnen wird, diese sich aber in die Brutzeit hineinziehen und auf Grund der Größe des Solarparks künftige Baufelder oder Teilbereiche trotz bereits begonnener Arbeiten über längere Zeit brach liegen.

Vor Baubeginn sind die Ampferpflanzen im Eingriffsbereich und im Bereich der Baustelleneinrichtungen auf ein Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters zu untersuchen (Eier, Raupen, Puppen, Fraßspuren). Sofern Entwicklungsstadien festgestellt werden, sind die betroffenen Ampferpflanzen auszugraben, an geeigneter Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende der Entwicklungszeit des Falters zu erhalten.

2.7 Zeitliche Befristung
§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Befristung der Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen: Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind nach Fertigstellung und Inbetriebnahme nur zulässig, solange deren Nutzung für nicht mehr als 12 Monate unterbrochen wird. Die Fläche ist dann wieder in ihre ursprüngliche Nutzung als "landwirtschaftliche Fläche" zurückzuführen.

2.8 Ordnungswidrigkeiten
§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Grünflächen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise

3.1 Rückbauverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

3.1 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Alttablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltamt im Landratsamt Main-Tauber-Kreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

3.2 Bodenschutz

Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden (§ 1 BBodSchG). Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Auf die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) wird ausdrücklich hingewiesen.

Die 'PV- Anlage' ist so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass Bodenverdichtungen soweit wie möglich vermieden/vermindert werden. Hierzu ist z. B. auf Flächen außerhalb befestigter Straßen, welche als Zuwegung, Arbeitsfläche und/oder Materiallagerfläche genutzt werden, auf den Einsatz von geeigneten Hilfsmitteln (wie Baggermatten, Fahrbohlen, etc.) zurückzugreifen. Nicht

- vermeidbare Bodenverdichtungen und entstandene Schäden sind nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen (Errichtungs- Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen) zu beheben/ beseitigen. Nach dem Betrieb der Anlage sind im Rahmen der Stilllegung sämtliche Anlagen (wie z. B. auch Fundamente) ordnungsgemäß rückzubauen. Die Flächen sind – in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer – in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Hierbei sind die Funktionen des Bodens wiederherzustellen.
- 3.3 Stoffeinträge** Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) zu vermeiden.
- 3.4 Kulturdenkmale** Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.5 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.
Die Fläche unter den Solarmodulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Tischen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.
- 3.6 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.7 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1: 2.000 wurde auf Basis der ALKIS- Daten durch die Klärle - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH in Weikersheim erstellt.
- 3.8 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan Sondergebiet 'PV- Anlage Rauenberg' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. Weiterhin liegt den Satzungen eine Begründung mit Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bei.

Ausgefertigt

Stadt Freudenberg am Main, den

Bürgermeister Roger Henning

Anlage1 : Gebietsheimische Gehölze

Bäume	Landschaftssträucher	Obstgehölze	
Acer platanoides Spitzahorn	Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Traditionelle Birnensorten (Wirtschaftssorten, Tafelsor- ten)	Traditionelle Apfelsorten (Wirtschaftssorten, Tafels- orten)
Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel	Großer Katzenkopf	Brettacher
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Crataegus laevigata Zweigiffliger Weißdorn	Gelbmostler	Glockenapfel
Carpinus betulus Hainbuche	Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn	Gellerts Butterbirne	Goldpamäne
Fagus sylvatica Rotbuche	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	Gute Luise	Jakob Lebel
Fraxinus excelsior Esche	Prunus spinosa Schlehe	Weiler'sche Mostbirne	Landsberger Renette
Prunus padus Traubenkirsche	Sambucus nigra Schwarzer Holunder	Pflaumen	Roter Boskoop
Quercus petraea Traubeneiche	Sambucus racemosa Trauben-Holunder	Fränkische Hauszwetsche	Wildobst
Quercus robur Stieleiche	Salix caprea Salweide	Kirsche	Holunder, Sambucus nigra
Sorbus aucuparia Vogelbeere		Hausmüllers Mitteldicke	Eberesche, Sorbus aucuparia
Tilia cordata Winterlinde		Große Prinzess-Kirsche	Sanddorn, Hippophae Rhamnoides
		Schneiders Späte Knorpelkir- sche	Kornelkirsche, Cornus mas
		Hedelfinger Riesenkirsche	Wildapfel, Malus sylvestris
		Büttners Rote Knorpelkirsche	Wildbirne, Pyrus pyraeaster