

**ENTWURF**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET  
`PV- ANLAGE RAUENBERG`**

Stadt Freudenberg  
Main-Tauber-Kreis

Stand: 05. Dezember 2022

## 1 Rechtsgrundlagen

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.1 | <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>                    | 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 | <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>           | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)                      |
| 1.3 | <b>Planzeichenverordnung (PlanzV)</b>           | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)                   |
| 1.4 | <b>Landesbauordnung (LBO)</b>                   | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)                |
| 1.5 | <b>Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)</b> | 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   | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB<br>§ 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   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO |  |
| 2.2.1 | <b>Grundflächenzahl</b><br>§ 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 Modultische überdeckten Fläche sowie der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.</p>  |
| 2.2.2 | <b>Höhe baulicher Anlagen</b><br>§ 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. Die Einfriedung kann zwar ausnahmsweise außerhalb der Baugrenze errichtet werden, allerdings nicht innerhalb der privaten Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB.

### 2.4 Pflanzgebot

§ 9 (1)25a BauGB

Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als Extensivgrünland mit zertifiziertem gebietsheimischen Saatgut (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) 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 ab Juli bis Februar (außerhalb der Brutzeit) zu mähen. Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulzwischenreihen) zu entfernen. Alternativ kann die Fläche (ebenfalls außerhalb der Brutzeit) beweidet werden. Soll die Fläche innerhalb der Brutzeit gemäht oder beweidet werden, dann muss dies in mindestens 3-4 Abschnitten erfolgen.

In den pfg1 Flächen ist eine 3- reihige Heckenpflanzung mit standorttypischen Gehölzen (Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken, Anlage 1) vorzunehmen.

(Pflanzqualität Str 2xv 60-100 oder Str 2xv 100-150).

Die Hecke kann alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

Die Fläche der 110- KV- Leitung mit Schutzstreifen (pfg2) ist als Ausgleichsfläche für Bodenbrüter vor Baubeginn im 5- Streifen-Modell (Streifenförmiger Mischanbau von Grünstreifen, Brach- und Luzerne- oder Blühfläche) anzulegen.



Am nördlichen und südlichen Rand des Schutzstreifens ist jeweils ein 5-6m breiter Wiesenstreifen mit zertifiziertem gebietsheimischen Saatgut (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) zur Entwicklung einer artenreichen Magerwiese anzulegen. Die Streifen können 1-2 mal im Jahr ab Juli bis Februar (außerhalb der Brutzeit) gemäht werden, das Mahdgut ist abzuräumen.

Im Anschluss an die Grünlandstreifen ist jeweils ein etwa 9m breiter Brachestreifen durch Selbstbegrünung herzustellen. Ein Brachestreifen ist vor der Brutsaison offen zu halten und als Schwarzbrache zu grubbern, der andere Brachestreifen ist zu belassen.

In der Mitte des Schutzstreifens ist ein etwa 9m breiter Luzerne-Kleegras- Streifen anzusäen. Der Streifen bleibt überjährig stehen und wird erst ab 15. Juli des Folgejahres geerntet.

Alternativ kann ein Blühstreifen mit zertifiziertem gebietsheimischen Saatgut (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) mit reduzierter Saatmenge (50-70% der regulären Saatmenge) angelegt werden. Alle 3-5 Jahre ist der Blühstreifen umzubrechen und im Frühjahr neu anzusäen.

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 Schutzstreifen der 110- kV- Leitung (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 Umweltbaubegleitung 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 Ausgleichsflächen Bodenbrüter**  
§ 1a (3) BauGB
- Durch die Überplanung der Ackerflächen gehen Quartiere von Bodenbrütern verloren, dieser Lebensraumverlust ist durch die Anlage von zwei räumlich getrennten Ausgleichsflächen auszugleichen. Auf den Flurstücken 3888 und 3887 sind innerhalb des Schutzstreifens der 110- kV- Leitung nach dem unter Kapitel 2.4 Pflanzgebot beschriebenen 5- Streifen- Modell Bereiche mit je mindestens 1.000m<sup>2</sup> anzulegen. Die Lage der beiden Ausgleichsflächen A1 und A2 ist in der Begründung im Kapitel 5.4. graphisch dargestellt.
- Durch ein geeignetes 5-jähriges Monitoring durch einen ornithologisch versierten Gutachter ist der Brutbestand der Feldlerche (und weiterer Bodenbrüter der Ackerlandschaft) zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind als Kurzbericht dem Umweltschutzamt mitzuteilen.
- 2.8 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.
- 2.9 Beleuchtung**
- Aufgrund der Lage im Außenbereich sind zum Schutz von Flora und Fauna jegliche Arten von Beleuchtung der Anlage unzulässig. Ausnahmsweise kann die Photovoltaikanlage zeitlich begrenzt während der Bauphase, Instandsetzung oder Demontage aufgrund von Arbeitsabläufen bzw. Arbeitsschutzbestimmungen oder dergleichen ausgeleuchtet werden.
- 2.10 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.
- 3.2 Leitungsbestand**
- Durch das Plangebiet verläuft eine Trasse für eine 110-kV-Leitung der Netze BW. Innerhalb des Schutzstreifens /der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Folgende Vorgaben sind zu beachten:
- geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV- Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW abzustimmen.
  - Voraussetzung der Genehmigung eines Bauvorhabens im Schutzstreifen der 110- kV- Leitung ist die Neuregelung der Dienstbarkeit auf dem betroffenen Grundstück. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten.
  - Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV- Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.

- Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110- kV- Leitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag als auch das Anpflanzen von Bäumen nicht gestattet.
- Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der 110-kV- Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig.
- Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV- Leitung muss aus dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe zu kontaktieren.
- Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifens der 110-kV- Leitung zur Errichtung von PV Modulen ist nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.
- Im Schutzstreifen der 110kV- Leitung kann es durch Eisabwurf von der Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen und Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV- Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.
- Bei der Planung von Verkehrs- und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV- Leitung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Lage und Höhe sind mit uns abzustimmen.
- Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00m von der Oberkanten der Straßenbeleuchtung zu unseren Leiterseilen eingehalten wird. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir einen Sicherheitsabstand von 4m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, der nach VDE 0105 vorgegebene Sicherheitsabstand von mindestens 3m eingehalten wird.
- Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3,0 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen. Die Anlage von Bodenmieten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich.
- Das Be- und Entladen von Lastkraftwagen (insbesondere das Entleeren der Lademulde) sowie der Einsatz von Baggergeräten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich.

- 3.1 Altlasten**
- Im Plangebiet sind keine Altablagerungen 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, kettenbetriebene Fahrzeuge etc.) zurückzugreifen. Die Befahrung mit schweren Radfahrzeugen ist nicht zulässig.
- Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen und entstandene Schäden sind nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen (Errichtungs- Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen) zu beheben/ beseitigen. Verdichtete Bodenbereiche sind in der gesamten Tiefe wieder aufzulockern.
- 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 Geotechnik**
- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Buntsandsteins. Diese werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.
- Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.4 Stoffeinträge**
- Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) zu vermeiden.

- 3.5 Kulturdenkmale** Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.6 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.
- 3.7 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.8 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.
- 3.9 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

<b><u>Bäume</u></b>	<b><u>Landschaftssträucher</u></b>	<b><u>Obstgehölze</u></b>	
Acer platanoides Spitzahorn	Cornus sanguinea Roter Hartriegel	<b>Traditionelle Birnensorten (Wirtschaftssorten, Tafelsor- ten)</b>	<b>Traditionelle Apfelsorten (Wirtschaftssorten, Tafelsor- orten)</b>
Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel	Großer Katzenkopf	Brettacher
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Crataegus laevigata Zweiggriffliger Weißdorn	Gelbmöstler	Glockenapfel
Carpinus betulus Hainbuche	Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn	Gellerts Butterbirne	Goldparmäne
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	<b>Pflaumen</b>	Roter Boskoop
Quercus petraea Traubeneiche	Sambucus racemosa Trauben-Holunder	Fränkische Hauszweitsche	<b>Wildobst</b>
Quercus robur Stieleiche	Salix caprea Salweide	<b>Kirsche</b>	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