



Stadt Geislingen/Steige

Stadtbezirk Eybach

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

Nr. 67

**Freiflächen Photovoltaikanlage
Eybach (Christofshof)**

Textteil

Vorentwurf

Stand: 09.09.2024

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

B Aufhebungen, Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Geislingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 23.Januar.1990)

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO)

„Freiflächenphotovoltaik-Anlage“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Es wird ein Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik-Anlage“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik-Anlage“ dient der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind zulässig:

- Freistehende Anlagen zur Solarenergienutzung in Form von Modultischen in Leichtmetallständerbauweise, auf denen Photovoltaik-Module montiert sind
- Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen wie Wechselrichter, Trafostationen, Zufahrten, Baustraßen oder Wartungsflächen sowie Anlagen zur Speicherung des durch die Anlage erzeugten Stroms
- Wiesen- und Weidewirtschaft

2. Zeitliche Befristung des Baurechts

(§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist bis zu dem Zeitpunkt des Eintretens einer dauerhaften Nutzungsaufgabe des Solarparks zulässig. 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 Beendigung der Nutzungszeit sind alle auf den Flächen vorgenommenen Veränderungen (wie Bodenverdichtungen) zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Es dürfen sich keine nachhaltigen und dauerhaften Beeinträchtigungen ergeben.

Beim Rückbau der Anlage ist der Artenschutz zu beachten. Inwieweit artenschutzrechtliche Belange durch den Rückbau eintreten können, ist vorab fachgutachterlich zu prüfen.

Nach Rückbau der PV-Anlage einschließlich aller baulichen Nebenanlagen werden die Flächen wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft (ackerbauliche Nutzung, Wiesen- oder Weidewirtschaft) zugeführt.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

- siehe Planeinschrieb -

Die Ermittlung der GRZ erfolgt über die jeweils auf die Ebene projizierte, aufgeständerte Modulfläche als überbaute Fläche einschließlich der Fläche für Nebenanlagen.

Über die festgesetzte GRZ für die Modulflächen hinausgehend ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Trafo- und Wechselrichterhäuschen, Übergabestationen und Speichern mit einer bezogen auf das Gesamtplangebiet maximalen Gesamtgrundfläche von 500 qm zulässig.

Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

Höhe und Mindestabstand baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximale Gesamthöhe der Module wird auf 4,00 m über der am jeweiligen Modul anstehenden Geländehöhe festgesetzt. Die Unterkante der Modulreihen hat einen Mindestabstand von 0,80 m zur Geländehöhe einzuhalten.

Als Bezugspunkt für die Geländehöhe gilt die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils höher liegenden Seite eines Moduls natürliche Geländeoberfläche. Kleinere, eng begrenzte Mulden und Geländeunebenheiten unterhalb der Module bleiben von dieser Regelung ausgenommen und können unter Maßgabe des angrenzenden Geländes überspannt werden.

Der Abstand zwischen den Modulreihen hat mindestens 3,0 m zu betragen.

Höhe von Nebenanlagen:

Die maximale Höhe von Nebenanlagen wird auf 4,0 m über der anstehenden Geländehöhe festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Geländehöhe gilt die zwischen den Eckpunkten der geplanten Nebenanlage mittig gemessene natürliche Geländeoberfläche.

Innerhalb des Plangebietes ist maximal ein Kameramast zur plangebietsinternen Überwachung mit einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Photovoltaikanlagen und deren Anlagenkomponenten sowie die für deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Einfriedungen und Maßnahmen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes sind die Modultische direkt im Boden mit Ramm- oder Schraubpfosten zu gründen. Stein- oder Betonfundamente sind nur im Ausnahmefall zulässig.

Die PV-Module sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Zulässig sind nur Solarmodule mit einem Reflexionsgrad, der dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt des Baus der Anlage entspricht. Zum Schutz aquatischer Insekten sind kristalline, gering spiegelnder Module zu verwenden.

Eine Beleuchtung des Plangebiets ist nur während Wartungs- oder Kontrollarbeiten zulässig, eine dauerhafte Beleuchtung ist zum Schutz nachtaktiver Tiere unzulässig. Die Beleuchtung ist entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden. Zu verwenden sind Leuchten mit einer Wellenlänge < 540 nm und einer Farbtemperatur < 2700 K mit insektenschonender Bauweise. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Zum Schutz von Fledermäusen ist im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November die nächtliche Ausleuchtung der Baustelle (von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang) sowie das Arbeiten unter Flutlicht nicht zulässig.

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen von Nebenanlagen sind unzulässig.

Zufahrten und Fahrwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Die Umzäunung des Sondergebietes ist nicht innerhalb der Maßnahmenflächen zulässig.

Bei Einfriedigungen ist ein Bodenabstand von mindestens 20 cm zwischen Geländeoberkante und Zaun einzuhalten, um Kleintieren eine Unterquerung zu ermöglichen. Zulässig sind zudem wolfsichere Zäune, die in den Boden eingegraben werden. Die Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei solchen Zäunen durch entsprechende Einschlüpfе mit mind. 15 x 15 cm im Abstand von maximal 10 m zu gewährleisten.

Zur Reinigung der Freiflächen-Photovoltaikanlage dürfen aufgrund der anschließenden Versickerung keine Reinigungsmittel oder Chemikalien, sondern nur reines Wasser verwendet werden.

Transformatoren sind in flüssigkeitsdichten, feuerfesten Wannen aufzustellen.

Während der Baumaßnahme sind die Wurzelbereiche vorhandener Bäume und Gehölze durch einen Schutzzaun vor Befahrung und Abgrabung zu schützen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die baubedingten bzw. bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen einzusäen.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Zu verwenden sind gebietsheimische Saatgutmischungen sowie Pflanzmaterial aus gesicherten Herkünften aus dem Ursprungsgebiet 13 (Schwäbische Alb).

Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Maßnahme M1 (Extensives Grünland im SO1 (innerhalb Umzäunung):

Flächen innerhalb der Umzäunung, die nicht als Unterhaltungswege, Zufahrten und für Nebenanlagen beansprucht werden, sind mit einer Magerwiesenmischung oder Solarparkmischung gesicherter Herkunft anzusäen.

Die Flächen sind so zu pflegen, dass das Entwicklungsziel einer artenreichen Magerwiese erreicht werden kann.

Die Flächen sind dazu i.d.R. zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens Mitte Juni, wenn möglich auch später erfolgen soll. Das Mahdgut ist im Bereich der Umfahrten vollständig und im Bereich unter den Modulen soweit wie möglich abzuräumen. Die Mahd hat vorzugsweise gestaffelt zu erfolgen, sodass nicht die gesamte Fläche an einem Tag gemäht wird.

Für die Flächen unter den Modulreihen ist das o.g. Mahdregime zulässig. Abweichend davon darf auch eine einschürige Mahd im zwei- oder dreijährigen Turnus durchgeführt werden.

Die Beweidung mit einem der Flächengröße angepassten Besatz oder eine Beweidung mit Nachmahd sind zulässig.

Die Mulchmahd und der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Maßnahme M2 (Blühstreifen außerhalb der Umzäunung, die Freiflächen-PV-Anlage umrandend):

Die Streifen außerhalb der Einzäunung sind mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als mehrjähriger Blühstreifen mit einer Standzeit von in der Regel 5 Jahren anzulegen. Böschungen und mit Ruderalvegetation bewachsene Flächen sind von der Einsaat auszunehmen.

Zur Vermeidung von Gehölzsukzession ist frühestens 3 Jahre nach der Ansaat ein Pflegeschnitt im Zeitraum September bis Ende Februar zulässig, wobei pro Jahr maximal die Hälfte der Blühstreifen gemäht werden darf. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Nach 5 Jahren dürfen die Flächen umgebrochen und neu eingesät werden. Zeigt sich nach 5 Jahren noch ein blütenreicher Bestand, ist auch eine Ansaat zu einem späteren Zeitpunkt zulässig.

Es ist zulässig, den Eingrünungstreifen für die erforderlichen Zufahrten zur Anlage zu unterbrechen. Die maximale Zahl der Zufahrten beträgt bezogen auf den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans 5 Zufahrten. Die Maximalbreite je Zufahrt beträgt 6,0 m.

Die Ansaat hat innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Solarparks zu erfolgen.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Geislingen/Steige, den

Dehmer
Oberbürgermeister

D Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Photovoltaikanlagen sind jeweils in Gestalt, Material und Farbe einheitlich auszubilden.

Bei der Farbgebung der Fassaden von Nebenanlagen sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

Bei Trafostationen und Übergabestationen sind metallene Materialien zulässig.

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Einfriedigungen sind nur innerhalb des Sondergebiets und bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m in Form von Maschendrahtzäunen inkl. Übersteigschutz zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Geländehöhe. Zu angrenzenden Feldwegen haben Einfriedigungen einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die Umgrenzung des Solarparks mit einem farblich angepassten Zaun vorzunehmen. Es sind naturfarbene und vorzugsweise grüne Zaunelemente (z. B. RAL 6005 – moosgrün) zu verwenden.

3. Versorgungseinrichtungen und -leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind oberirdische Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung und Stromverteilung unzulässig.

4. Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Plangebietes ist eine Werbeanlage zur Information über die Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Größe bis max. 1,0 m² zulässig.

Fremdwerbeanlagen sind ausgeschlossen.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nicht zulässig.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Geislingen/Steige, den

Dehmer
Oberbürgermeister

Vorentwurf

E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN

(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 10 und § 74 Abs. 1 LBO)

1. Belange des Denkmalschutzes

Auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen: Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

2. Grundwasser / Erschließen von Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG / § 49 WHG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIA der Helenenquelle I+II, Felsentalquelle - Geislingen/Eybach (Datum der Rechtsverordnung 20.10.2006)

3. Geotechnik

Wird zu Entwurfsoffenlage ergänzt

4. Belange des Bodenschutzes / Bodenschutzkonzept

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.). Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Zwischengelagerter Mutterboden ist wieder anzudecken. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Dies gilt auch für den Rückbau der Anlage am Ende der Nutzungszeit.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind bei hoher Bodenfeuchte Baggermatratzen zu verlegen und/oder die Flächen nur mit kettenbetriebenen Fahrzeugen zu befahren.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz ist (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen.

5. Schutz von Pflanzen und Tieren, Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

An die Baufelder angrenzende geschützte Biotope und sonstige Gehölzbestände sind während der Bauphase mit Bauzäunen zu schützen.

Bzgl. des Schutzes von Gehölzbeständen gelten die Bestimmungen nach DIN 18920.

Sofern die Montage der festen Einzäunung im Vorgriff des Solarparkbaus erfolgt, kann in diesen Bereichen auf die Aufstellung von Bauzäunen verzichtet werden.

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Rainer Blum, Pliezhausen, Stand 30.08.2024).

Auf das in der Anlage beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

6. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Bodenbelastungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Sollten bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes bis dahin nicht gekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu verständigen.

7. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen des Nachbarrechts Baden-Württemberg entspricht.

Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Die landwirtschaftlichen Zufahrten und evtl. Überfahrtsrechte sind zu berücksichtigen und zu sichern.

Auf vorhandene Drainagen ist zu achten. Eine Durchschneidung ist zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Dränsystem wieder sach- und fachgerecht hergestellt werden. Beschädigungen von Drainagen durch Baumaßnahmen im Boden sind vom Verursacher zu beheben.