



Gemeinde Pfalzgrafenweiler
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Hayer“

Regelverfahren

in Pfalzgrafenweiler – Durrweiler

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 12.07.2024

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

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

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung 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 für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 12.07.2024 wird Folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

2.2.1 Sondergebiet (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 11 BauNVO)

Sondergebiet Photovoltaik 1 (SO Photovoltaik 1)

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie einschließlich Zufahrten

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen wird gemäß auf 3,00 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.

2.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Dies bedeutet, dass maximal 60 % der Fläche mit Modulflächen überstellt werden dürfen.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

2.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.5.1 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nicht zulässig.

2.5.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nicht zulässig.

2.6 Ableitung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

2.7 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.7.1 Private Grünflächen

Private Grünflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Flächen sind weiterhin als Grünlandflächen extensiv zu bewirtschaften, so dass der Status als geschützte FFH-Mähwiese erhalten bleibt.

2.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen für die Stromversorgung ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen für die Wasserversorgung ist die Errichtung von PV-Anlagen oder eine andere bauliche Nutzung nicht zulässig. Eine sonstige Nutzungsänderung ist nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

2.9 Umgrenzung von Flächen, die nur eingeschränkt bebaubar sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen für die Netze BW GmbH ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur nach Prüfung und Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.

2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

2.10.1 Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wird folgendes festgesetzt:

- Es ist eine Umzäunung zu wählen, welche mindestens für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel durchlässig ist. Die Durchlässigkeit ist durch einen Bodenabstand von 15 cm zu sichern.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und von Düngemitteln ist nicht zulässig.

2.10.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- **V1:** Baustelleneinrichtungen sowie Abstellmöglichkeiten für Maschinen, Baufahrzeuge und Baustoffe sind zum Schutz der umliegenden Grünlandflächen und Biotope auf bereits versiegelten Flächen zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, so ist in jedem Fall darauf zu achten, dass das Betreten und Abstellen von jeglichen Materialien auf den nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biototypen (inklusive umliegende sowie nicht überplante Bereiche der teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegenden ausgewiesenen FFH-Mähwiesen) vermieden wird. Diese sind vor Befahrung und Betretung mittels Flatterband oder einem Bauzaun abzugrenzen und zu schützen.
- **V2:** Bauarbeiten in den Abend- und Nachtstunden sind zum Schutz von jagenden Fledermäusen vor Lärm- und Lichtemissionen zu unterlassen.
- **V3:** Zum Schutz von auf Wiesen brütenden Vogelarten während der Brutphase ist bei der Beräumung des Baufeldes Sorge zu tragen, dass Brutstätten von auf Wiesen brütenden Arten (z.B. Wiesenschafstelze) innerhalb des Brutzeitraumes von März bis Ende August nicht beschädigt werden. Dies kann entweder durch eine Begrenzung der Beräumung auf außerhalb des Brutzeitraumes geschehen, oder durch vergrä-mende Maßnahmen im Vorfeld, die einer Besiedelung der Flächen entgegenwirken.
- **V4:** Die Bauzeiten so zu legen, dass eine Schädigung planungsrelevanter Reptilienarten, die das Plangebiet möglicherweise als Teil-Lebensraum nutzen, vermieden wird. Dies wird erreicht, in dem die Bauzeiten außerhalb der Aktivitätszeit der planungsrelevanten Zauneidechse (also nicht zwischen März und Oktober) liegen. Sollten Arbeiten innerhalb der Monate März bis Oktober geplant sein, ist zum Schutz vor einwandernden Reptilien ein Reptilienschutzzaun aufzustellen.
- **V5:** Um eine Gefährdung von Amphibien auszuschließen, ist bei Baumaßnahmen während der Laichwanderung der Amphibien (Februar bis Mai) eine Absicherung des Baufeldes durch Errichten eines Amphibienschutzzaunes vorzunehmen.

2.10.3 CEF-Maßnahmen

- **CEF1:** Durch die Beanspruchung von einer FFH-Mähwiesenfläche im Erhaltungszustand B von insgesamt ca. 4.879 m² (auf den Flurstücken 292/2 der Gemarkung Durrweiler und 291 der Gemarkung Cresbach) kommt es zu einem Verstoß gegen §19 BNatSchG in Verbindung mit dem Umweltschadengesetz. Die Wiesen müssen daher an anderer Stelle gleichwertig und flächengleich (1:1 Ausgleich) wiederhergestellt werden. Da es sich bei den überplanten Wiesenflächen um eine hochwertige Ausbildung im Erhaltungszustand ‚B‘ handelt, ist die Fläche im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen, um durch Überkompensation dem Time-Lag bis zum Erreichen des Zielzustandes entgegenzuwirken. Mit der Gesetzesänderung zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland am 1. März 2022 wurden unter anderem die Mageren Flachland-Mähwiesen (FFH-LRT 6510) in den Katalog der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG aufgenom-

men. Bei einem Eingriff in eine geschützte Biotopfläche ist daher ein Antrag auf Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Ausschließlich nach Gewährung des Antrags ist ein Eingriff möglich. Für den Ausgleich der Mähwiese werden die Flurstücke 229 und 230 auf Gemarkung Cresbach herangezogen.

- **CEF2:** Die im Eingriffsbereich vorkommenden Exemplare des Knöllchen-Steinbrech sind vor dem Beräumen des Baufeldes zu einem geeigneten Zeitpunkt (nach der Abblüte) fachgerecht zu entnehmen und an einen geeigneten Standort mit örtlichem Bezug zu versetzen. Anbieten würde sich hierfür eine Verdichtung der bereits bestehenden Knöllchen-Steinbrechbestände in den nicht vom Eingriff betroffenen FFH-Mähwiesenflächen in der Umgebung. Die Umsiedlung sowie die Standortwahl ist von einer fachlich geeigneten Person durchzuführen und mit der UNB abzustimmen. Alternativ kann auf den für den Ausgleich der in Anspruch genommenen Mähwiesenfläche herangezogenen Flurstücken 229 und 230 (Gemarkung Cresbach) eine Ansaat des Knöllchen-Steinbrechs erfolgen. Zusätzlich zur Versetzung ist nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Saatgutmischung unterhalb der Paneele auszubringen, die Samen des Knöllchen-Steinbrechs enthält.

2.10.4 Maßnahme A1 zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen sind als Saumstreifen trockenwarmer Standorte wie folgt zu entwickeln:

- Anlage von Steinriegeln (1 Riegel mit einer Länge zwischen 5,0 und 10,0 m und einer Breite von ca. 2,0 m; Material Muschelkalk, Korngrößen zwischen 5 und 50 cm)
- Abschnittweise Pflanzungen niedrig wachsenden Strauchgruppen gemäß Pflanzenliste (1 Gruppe mit jeweils 5 bis 10 Pflanzen gemäß Pflanzenliste)
- Ansaat der Flächen mit einer geeigneten Saatgutmischung gemäß Pflanzenliste
- Die Flächen sind abschnittsweise alle 2 bis 3 Jahre zu mähen (Zeitpunkt März/April, Mähgut beseitigen)
- Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

2.10.5 Maßnahme A2 zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen sind dauerhaft als Magerwiesen zu bewirtschaften und zu erhalten.

- Mahd maximal 2 mal/Jahr, Mähgut abräumen.
- Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Die Flächen sind während der Bauphase durch Flatterband o.ä. abzumarkieren, ein Befahren der Flächen oder die Nutzung der Flächen als Lagerplatz während der Bauphase ist nicht zulässig.

2.10.6 Weitere Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung der Anlage und zum Schutz des Bodens:

- Die nicht überbauten Flächen der Sondergebietsfläche einschließlich der Flächen zwischen und unter den Modulen sind als artenreiche Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu bewirtschaften, ggf. in Kombination mit einer extensiven Beweidung (vgl. Pflanzenliste)
- Die Anlage darf nur mit Reinigungsmitteln gereinigt werden, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne die Verwendung von Reinigungsmitteln nicht möglich ist.

2.10.7 Pflanzenliste

Die festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung herzustellen.

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauernd zu unterhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Pflanzgebot Strauchgruppen im Bereich der Maßnahme A1

Sträucher - Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, ohne Ballen

Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Frangula alnus	Faulbaum	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose	Rosa rubiginosa	Heckenrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Ansaat Wiesenflächen im Bereich SO Photovoltaik

Saatgutmischung Nr. 24 Solarpark, Anteil Wildblumen 30 %, Anteil Gräser 70 %

Liefernachweis Fa. Rieger-Hofmann GmbH, Blaufelden-Raboldshausen, oder gleichwertig

Herkunftsgebiet 11, Produktionsraum 7

Ansaat Saumstreifen trockenwarmer Standorte im Bereich der Maßnahme A1

Saatgutmischung Nr. 08 Schmetterlings- und Wildbienen-Saum, Anteil Wildblumen 100 %,

Liefernachweis Fa. Rieger-Hofmann GmbH, Blaufelden-Raboldshausen, oder gleichwertig,

Herkunftsgebiet 11, Produktionsraum 7

2.11 Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Wenn die zulässige Nutzung gemäß Ziffer 2.2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgegeben wird, ist die Photovoltaikanlage und alle zugehörigen sonstigen Anlagen (auch Zäune) vollständig und fachgerecht zurückzubauen und die Fläche wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst breitflächig und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

3.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

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

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 12.07.2024



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

Bearbeiter:

Thomas Grözinger, Stefanie Agner

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

Ausgefertigt Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den

.....

Dieter Bischoff (Bürgermeister)