

Stadt Erbach
Alb-Donau-Kreis



vorhabenbezogener

BEBAUUNGSPLAN

„Erweiterung Solarpark Erbach“

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: vom 15.12.2022 Plannummer 3902

Textteile

1. Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB)
2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO)
3. Hinweise

geltende gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

Das BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 des Baugesetzbuches in der neuesten Fassung und Baunutzungsverordnung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)

Sondergebiet (Solaranlagen):

Sondergebiete „Solaranlagen“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Sondergebiet (Solaranlagen): - SO

Die maximale Höhe der Solarmodule beträgt 6 m über Geländeoberkante.

Die Verankerung darf nur mit betonlosen Fundamenten ausgeführt werden.

Innerhalb des Sonderbereiches dürfen 4 Trafostationen für die Solarstromeinspeisung in das EVU-Netz erstellt werden. Die Maximalmaße von 5,5m x 3,5m x 4,0m (Länge x Breite x Höhe) dürfen nicht überschritten werden.

Innerhalb des Sonderbereiches darf ein Unterstellgebäude für die Bewirtschaftung der Anlagenteile errichtet werden. Die Maximalmaße von 5,0m x 5,0m x 4,0m (Länge x Breite x Höhe) dürfen nicht überschritten werden. Eine Lageposition ist nicht vorgegeben.

Für die genannten Gebäude wird kein Baufenster vorgegeben. Sie können innerhalb des Geltungsbereiches erstellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches darf ein Wegenetz, als Zugang zu den Gebäuden erstellt werden. Alle Wege sind als Feldwege, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.2 Rückbau der Sonderflächen

Nach einer Beendigung der ökonomischen Nutzung als „Sondergebiet für solare Nutzung“ ist ein Rückbau der Module und der zugehörigen Nutzgebäude sowie eventueller angelegter Wege durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das Sondergebiet ist dann in den jetzigen Zustand der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Ackerfläche zurückzuführen.

1.3 Ausgleichsmaßnahmen

Das Konzept für die Ausgleichsmaßnahmen inkl. der darin enthaltenen CEF-Maßnahmen ist nach den Vorgaben des zugehörigen Umweltberichtes (15.12.2022) und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (02.12.2022) verbindlich umzusetzen.

Mittelbiberach, 15.12.2022

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

(ES/ES)

Erbach, den

.....
(Bürgermeister Achim Gaus)

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am __.__.____ zugrunde lag und diesem entspricht.

Erbach, __.__.2022

.....
(Bürgermeister Achim Gaus)

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften / Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Landesbauordnung

2.1.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

Modulhöhen - Sonderbereich

Sondergebiet (Solaranlagen): SO

Die maximale Höhe der Solarmodule beträgt 6 m über Geländeoberkante.
Die Verankerung darf nur mit betonlosen Fundamenten ausgeführt werden.

Dachform und Eindeckungsmaterial für Trafo- und Unterstellgebäude

Es sind Flachdächer oder Pultdächer zugelassen.
Die Dachneigung darf höchstens 20 ° betragen.

Dachflächen sind als Gründächer oder mit PV-Belegung auszuführen.

2.1.2 Fassadengestaltung

Gestaltung von Wandflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien ist unzulässig. Die Flächen sind in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

2.2 Einfriedigungen (§ 74 LBO)

Sondergebiet – Solaranlagen :

Einfriedigungen sind in Form von Hecken und Sträuchern oder mit Maschendraht- und Holzzäunen sowie Industriegitterzaun mit Übersteigenschutz bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen.

Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m von der Grenzlinie des Geltungsbereiches haben.

Einfriedigungen müssen für Kleintiere durchlässig sein (20-25 cm Bodenabstand).

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Trafostationen und des Unterstellgebäudes bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

2.5 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

an den im Plan ausgewiesenen Bereichen sind die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung und Sträuchern

an den im Plan ausgewiesenen Bereichen ist eine 3-reihige Wildhecke mit einer Mindestbreite mit 5 m, mit heimischen/standortgerechten Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Beispiele für die Pflanzungen :

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

2.6 Bodenschutz

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden.

Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf andere Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

2.7 Böschungsflächen

Die vorhandenen Böschungsflächen im Bereich des Wassergrabens sind unverändert zu belassen.

2.8 Flächenversiegelungen

Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendigste Maß zu beschränken.

Eine Sammlung von Oberflächenwasser im Sonderbereich der Solarflächen ist nicht zugelassen.

Mittelbiberach, 15.12.2022

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

(ES/ES)

Erbach, den

.....
(Bürgermeister Achim Gaus)

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.12.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am __.__.____ zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Erbach, __.__.2022

.....
(Bürgermeister Achim Gaus)

3. Hinweise

3.1 Oberflächenwasser

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

3.3 Umsetzung der Planung

Mit der Umsetzung der Sonderflächen muss der ökologische Ausgleich (nach beiliegender Eingriffs-Ausgleichsbilanz) vorgenommen werden.

3.4 Städtebaulicher Vertrag

In Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

3.5 Waldabstand und Einschränkungen durch angrenzenden Wald

Die geplante Erweiterung des Solarparks grenzt an Wald an. An den Stellen mit einem Waldabstand der Module unter 30 m muss vor der Umsetzung eine Haftungsverzichtserklärung mit dem jeweiligen Waldeigentümer abgeschlossen werden. Diese sollte auch einen eventuell erhöhten Mehraufwand für die Waldbewirtschaftung der angrenzenden Flächen beinhalten.

Aufgrund von geringeren Waldabständen (unter 30 m) kann es durch Verschattung und herabfallendes Laub zu Leistungseinbußen bei der Energieerzeugung kommen.

Der Waldbestand darf während der Baumaßnahme nicht beschädigt werden.

Während der Baumaßnahme und danach muss eine ständige Holzabfuhr über die Wege gewährleistet sein

3.6 Waldumwandlung

Mit dem Bebauungsplan darf keine Waldumwandlung erforderlich werden / umgesetzt werden.

3.7 Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Umsetzung des Solarparks sind alle Ausgleichsmaßnahmen aus dem Umweltbericht umzusetzen.

3.8 Ökologische Baubegleitung

Während der Umsetzung der Arbeiten ist vom Investor eine ökologische Baubegleitung, welche die fachgerechte Umsetzung bezüglich Umwelt-, Arten- und Bodenschutz beaufsichtigt, zu beauftragen.

3.9 Telekommunikationslinien der Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Trassen sind bei der Umsetzung des Solarparks zu berücksichtigen.

3.10 Brandschutz

Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Gelände und die Wege innerhalb der Anlage müssen gem. VwV Feuerwehrflächen von Fahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 Tonnen befahren werden können.

Für das Gelände ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen. In dem Plan muss die Leitungsführung bis zum / zu Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Bei der Feuerwehr sowie in der Leitstelle muss eine Telefonnummer mit der dauerhaften Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage sowie Adresse und Erreichbarkeit des zuständigen Energieversorgungsunternehmens hinterlegt werden.

3.11 Gewässerrandstreifen

Entlang des „Steintalgrabens“ ist beidseitig ein Gewässerrandstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

3.12 Straßen

Bei der Erweiterung des Solarparks sind erforderliche Leitungen an bestehende anzuschließen. Sind zur Verlegung der Leitungen Aufgrabungen im Straßengrund der K 7360 und L 1244 trotzdem erforderlich, so ist hierfür die Genehmigung über die zuständige Straßenmeisterei in Ulm zu beantragen.

3.13 Umweltbauleitung

Um die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) richtig umzusetzen, ist wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben, eine Umweltbaubegleitung einzurichten und ein Kurzbericht über die Umsetzung der unteren Naturschutzbehörde zukommen zu lassen.

Mittelbiberach, 15.12.2022

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach
(ES/ES)

Erbach, den

.....
(Bürgermeister Achim Gaus)

Verfahrenshinweise

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss: 15.12.2020
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses / gleichzeitig Mitteilung über frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 14.01.2021
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 18.01.2021 bis 19.02.2021
4. Frühzeitige Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 08.03.2021 bis 09.04.2021
5. Billigung des Entwurfes: 27.06.2022
6. Ortsübliche Bekanntmachung über Beteiligung der Öffentlichkeit:
7. Beteiligung der Öffentlichkeit: 21.10.2022 bis 21.11.2022
8. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 21.10.2022 bis 21.11.2022
9. Behandlung/Abwägung der Stellungnahmen:
10. Satzungsbeschluss:
11. Ggf. Genehmigung:
- 12. Ortsübliche Bekanntmachung (Inkrafttreten) der Genehmigung / des Satzungsbeschlusses:**