

Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Hasenbühl“ in Geislingen-Erlaheim Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Hinweise	8
5	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	10
6	Begründung.....	12

Fassung: 25. Januar 2024

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 24.02.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 05.03.2021
Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes und Beschluss über die frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)		am 16.03.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 25.03.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 28.03.2022	bis 29.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 21.03.2022	bis 29.04.2022
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 16.11.2022
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 16.11.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 25.11.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 05.12.2022	bis 09.01.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 30.11.2022	bis 09.01.2023
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Geislingen übereinstimmen.

Stadt Geislingen, den

Oliver Schmid
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 Abs. 2 BauGB) am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Stadt Geislingen, den

Oliver Schmid
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I 4147, Nr. 63) geändert worden ist.

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

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien“

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Photovoltaik-Module
- Sonnenkollektoranlage
- Sonstige bauliche Anlagen, die für den Betrieb und die Erschließung des Sondergebietes erforderlich sind oder in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr.1 und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Modulhöhe beträgt 5,00 m und ist vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt des Moduls zu bemessen.

Die Mindesthöhe beträgt 0,85 m und ist vom natürlichen Gelände bis zur Unterkante des Moduls zu bemessen.

Für die Ermittlung der Höhe des natürlichen Geländes sind die in der Planzeichnung in Meter über NN dargestellten Höhenangaben heranzuziehen. Die freien Räume zwischen den dargestellten Höhenangaben sind je nach Höhenunterschied gleichmäßig in +/- Meter Höhenangaben einzuteilen, sodass für die bauliche Anlage ein standortbezogener Bezugspunkt in Meter über NN ermittelt werden kann.

Bei Abweichungen zu den in der Planzeichnung festgelegten Höhenangaben, gelten die tatsächlich im Bestand vorhandenen und nachgewiesenen Höhen des natürlichen Geländes in Meter über NN.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Längen der gesamten Anlage über 50 m zulässig sind.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Anlagenteile ist bis zu 1,00 m zulässig.

5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Die Anlage von weiteren Verkehrsflächen ist zulässig.

6. Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Ausnahmsweise können aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen Leitungen auch oberirdisch verlegt werden.

Überlandleitungen sind zu dulden.

7. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zu versickern.

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

Schutz der Bodenfunktionen

Befahrungen der Fläche sind auf ein Minimum zu reduzieren und Bau- sowie Wartungsarbeiten dürfen nur bei ausreichend abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Gegebenenfalls entstandene Verdichtungen sind sofort zu beheben. Auf Geländemodellierungen ist zu verzichten.

Pflege der Solarmodule

Für die Reinigung der Module ist reines Wasser zu verwenden. Der Einsatz von Reinigungsmitteln oder Chemikalien ist nicht zulässig.

Naturschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen, die ausführlich in der beiliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt sind:

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1):

Beleuchtung

Die Beleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) oder soweit möglich mit geringeren Farbtemperaturen (wie 2400 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen einen möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen haben.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sind auszuschließen.

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung und Bewegungsmelder sind nicht zulässig.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2):

Errichtung eines Reptilienzaunes entlang der Zugangsstraße

Um Individuenverluste von Zauneidechsen infolge der Baufeldfreimachung zu verhindern, muss ein Reptilienzaun entlang der Zugangsstraße zum Eingriffsbereich errichtet werden. Das Ziel der Maßnahme ist es, die Tiere davon abzuhalten auf die, durch die Baumaßnahmen stärker frequentierte Zugangsstraße, einzuwandern. Somit kann ein Individuen Verlust

verhindert werden. Das Aufstellen des Zaunes hat vor der Aktivitätszeit der Tiere ab März zu erfolgen, anschließend muss dieser bis zur Beendigung der Baumaßnahmen im Gelände installiert bleiben.

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3):

Bauzeitenbeschränkung für die Herstellung der Verkehrsflächen

Um die Tötung von Entwicklungsstadien der Gelbbauchunke zu vermeiden muss die Planierung des Weges, bzw. Zuschüttung der Fahrinnen außerhalb der Aktivitätszeiten der Gelbbauchunke im Winterhalbjahr bzw. spätestens bis Ende März erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme 4 (V4):

Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung der Störung von Brutvögeln durch Blend- und Scheuchwirkung während der Bauphase müssen Bauarbeiten außerhalb der Revierbildungsphase und Brutzeit ab Juli bis Ende Februar durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme 5 (V5):

Entwicklung einer extensiv bewirtschafteten Blühwiese

Um eine Zerstörung der Fortpflanzungsstätten für bestehende Vogelarten (Neuntöter- und Goldammer-Populationen), durch unzureichende Nahrungsressourcen zu verhindern, soll das Nahrungshabitat durch Entwicklung einer extensiv bewirtschafteten Blühfläche verbessert werden.

9. Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Es ist ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH für die innerhalb des Bebauungsplanes verlaufende 20 kV Freileitung festgesetzt. Der in der Planzeichnung eingetragene Schutzstreifen beträgt 7,5 m zu beiden Seiten der Freileitung. In diesem ist eine Bebauung ohne vorherige Zustimmung der Netze BW nicht zulässig.

10. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Maßnahmen der Grünordnung sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen zu erhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie die Anlage von Holzlagerplätzen, Ablagerung organischen Materials, das dauerhafte Abstellen von Geräten oder Maschinen etc. sind untersagt.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Grünlandbewirtschaftung auf PV-Stellfläche

Die im Bereich der PV-Stellfläche als Pflanzgebot 1 (PFG 1) ausgewiesene Fläche ist als Grünland durch eine zweimalige Mahd oder durch extensive Beweidung zu bewirtschaften.

Dabei soll auf eine Düngung oder die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden.

Um Bodenerosion durch abfließendes Niederschlagswasser unterhalb der Module zu verhindern, ist auf eine dauerhafte Vegetationsbedeckung des Bodens zu achten. Unbewachsenen Stellen oder Stellen mit schütterer Pflanzendecke sind nachzusähen.

10. Rückbauverpflichtung § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Wenn die innerhalb des Sondergebiets zulässigen Nutzungen nach Fertigstellung und Inbetriebnahme in einem Zeitraum von mehr als 12 Monate nicht mehr betrieben werden, sind diese spätestens bis zum Ablauf der nächsten 12 Monate vollständig zurückzubauen. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile und Kabel sind zu entfernen. Der Zeitpunkt der Außerbetriebnahme ist der Kommune anzuzeigen.

Nach dem Rückbau sind die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Geislingen, den

Oliver Schmid
Bürgermeister

4 Hinweise

1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss beim Bau und Betrieb der Anlage grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Zollernalbkreis anzuzeigen.

Transformatoren und Batteriespeicher sind entsprechend den Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) aufzustellen und zu betreiben. Je nach Mengen und Wassergefährdungsklassen der Komponenten sind bei Transformatoren und Batteriespeicher ausreichende Rückhaltevolumina für den Fall von Leckagen oder Brandereignissen herzustellen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Posidonienschiefer-Formation sowie der Amaltheenton-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete am Hang südlich des Plangebiets eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebühren-freier – Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw.

Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5. Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der jeweiligen Art erhalten zu können. Die ausführliche Darstellung der Maßnahmen sind in der beiliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt.

CEF-Maßnahme 1:

Optimierung des Nahrungshabitats von Neuntöter und Goldammer durch Anlegen einer Blühfläche sowie einer Hecke und regelmäßige Beweidung.

CEF-Maßnahme 2:

Ausgestaltung von Kleingewässern als „Rohbodengewässer“.

Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Hasenbühl“ in Geislingen-Erlaheim

5 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 25. Januar 2024

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Solarmodule

Die Oberfläche der Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Module sind mit einem hochtransparentem, anti-reflexbeschichtetem und hitzevorgespanntem Solarglas (entspiegeltes Glas) herzustellen.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren (auf max. 3% je Solarglasseite) gesichert weitgehend minimiert werden.

1.2 Ständerwerk

Die Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Module sind aufzuständern und mit Rammfundamenten im Boden zu verankern.

Das Ständerwerk ist ohne Betonfundament zu gründen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Nicht beleuchtete Werbeanlagen sowie nicht beleuchtete Informationstafeln bis zu einer Größe von 1 m², die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes stehen, sind zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen wie offen wirkende Zäune oder Hecken sind bis zu einer max. Höhe von 2,50 m und ausschließlich innerhalb der Fläche für Sondergebiet zulässig. Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sind ebenso wie die Verwendung von Stacheldraht und Kunststoff nicht zulässig.

3.2 Oberflächenbefestigung:

Befestigte Oberflächen und Wege sind aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitmuffen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Aufgestellt:
Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stadt Geislingen, den

Oliver Schmid
Bürgermeister

Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Hasenbühl“ in Geislingen-Erlaheim

6 Begründung

Fassung: 25. Januar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	14
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	14
1.2	Ausgangssituation	14
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	16
2	Erschließung.....	17
2.1	Verkehrliche Erschließung	17
2.2	Stromversorgung	17
2.3	Beseitigung des Niederschlagswassers.....	17
3	Übergeordnete Planungen.....	18
3.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013, 4. Änderung	18
3.2	Flächennutzungsplan.....	19
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	20
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	21
6	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	22
7	Flächenbilanz	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Bestandaufnahme Plangebiet.....	15
Abbildung 2:	Übersichtslageplan	16
Abbildung 3:	Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	
	„Photovoltaikanlage Hasenbühl“	17
Abbildung 4:	Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013, 4. Änderung	18
Abbildung 5:	Ausschnitt aus der Beikarte „Unzulässige Bereiche für Freiflächen-Solaranlagen in der Region Neckar-Alb“	19
Abbildung 5:	Ausschnitt aus FNP	19

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Geislingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Photovoltaikanlage Hasenbühl“ südöstlich des Ortsteils Erlaheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage zu schaffen. Es ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien“ geplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 8 ha des Flurstücks 1318 Gemarkung Erlaheim.

Die bestehenden Gehölzstrukturen sollen außerhalb des Plangebiets erhalten werden. Die Abgrenzung des geplanten Sondergebiets hat etwa 20 m Abstand zu den bestehenden Waldflächen, wobei der Bebauungsplan die Abstandsflächen weiter konkretisiert. Mit der Festsetzung einer Baugrenze soll der Abstand von ca. 30 m zwischen PV-Module und Waldrand gewährleistet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über den westlich gelegenen Feldweg auf Flst. Nr. 827, 895, 906 erfolgen. Von dort aus führt ein von dem Feldweg abzweigender Weg auf Flst. Nr. 1318 bis zu der Abgrenzung des Plangebiets hin. Dieser Weg soll im Rahmen der Überplanung des Plangebiets mit Photovoltaik-Anlage im Planbereich fortgeführt werden.

Alternativenprüfung

Um den geeignetsten Standort für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der Gesamtgemarkung der Stadt Geislingen zu ermitteln, wurden vor Einleitung des formalen Bauleitplanverfahrens mehrere Standorte geprüft. Insgesamt wurden 10 Standorte verschiedenen Kriterien wie Naturschutz, übergeordnete Planungen, Erschließung, Netzeinspeisemöglichkeit, Landnutzung und landschaftliche Einbindung unterzogen.

Der gewählte Standort im Gewinn Hasenbühl wurde als der Geeignete betrachtet.

1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist im derzeitigen Bestand als gehölzfreie Mähwiese vorhanden. Diese weist Höhenunterschiede auf, wirkt dennoch im mittleren Bereich als eine ebene Fläche, die für die Aufstellung einer Photovoltaik-Anlage gut geeignet wäre. Das Gelände fällt insgesamt leicht in die nordöstliche Richtung ab.

Randlich grenzen Waldflächen mit dichten Grünstrukturen an das Vorhabengebiet an. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um ca. 25- bis 30-jährige dichte Fichtenbestände mit kleinen Lichtungen. Südwestlich sind zudem Nadelbäume und ein abschnittsweise gut entwickelter Gebüschsaum entlang des Waldrandes vorzufinden. Im Osten grenzt ein Laubwald bestehend aus alten Buchen und Eichen an das Plangebiet an.

Der westliche Bereich dient teilweise als Lagerplatz zur Ablagerung des organischen Materials. Dort ist ein verkehrlicher Anschluss bis zu dem Feldweg gegeben, welcher weiter zum Plangebiet hin fortgeführt werden kann. Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einer Hochspannungsleitung tangiert.

Außerdem sind 5 Jagdkanzeln entlang des Waldrandes und eine weitere inmitten der Mähwiese vorzufinden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Abbildung 1: Bestandaufnahme Plangebiet

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Ortsteil Erlaheim und der Stadt Geislingen und liegt auf einer Höhe von 581 bis 605 m ü. N.N. Es umfasst ca. 8 ha des Flurstücks Nr. 1318. Die für die Errichtung der PV-Anlage vorgesehene Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt und ist von Waldflächen umgeben. Im Wald ist im Norden das Gewässer „Sulzbach“ (Gewässer-ID 1956) vorzufinden. Dieses mündet in den „Mittelsbach“ (Gewässer-ID 10249), welches das Plangebiet in ca. 110 m Abstand im Süden und Osten umgibt. Darüber hinaus verläuft im Süden teilweise entlang der Teilfläche 1318 der Büchlesbach (Gewässer-ID 24355).

Die Teilfläche 1318 wird im Norden durch die Flurstücke 827, 1355 bis 1358/2, 1361, 1362, 1366 bis 1374, 1376 bis 1377/2 begrenzt. Im Osten liegt die Teilfläche 1318 direkt angrenzend an das Flurstück 1316. Im Süden befinden sich angrenzend an die Teilfläche die Flurstücke 1238 bis 1241, 1280/1, 1299, 1300, 1301, 1318/1, 1318/2 und 5026/1. Darüber hinaus verläuft im Süden teilweise entlang der Teilfläche 1318 der Mittelsbach (Gewässer-ID 10249). Im Westen grenzt die Teilfläche an das Flurstück 907 an.

Das Gelände fällt leicht in die nordöstliche Richtung ab.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes (rot markiert).

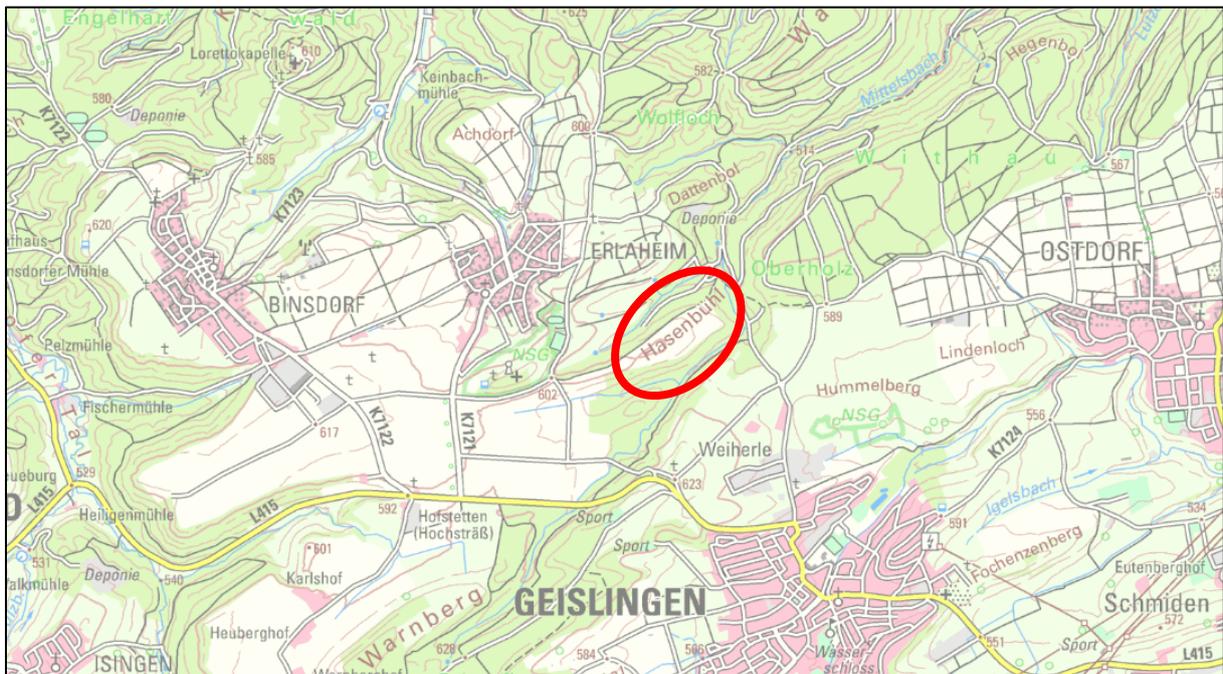


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Hasenbühl“ (schwarze Balkenlinie)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über den westlich gelegenen Feldweg auf Flst. Nr. 827, 895, 906 erfolgen. Von dort aus führt ein von dem Feldweg abzweigender Weg auf Flst. Nr. 1318 bis zu der Abgrenzung des Plangebiets hin. Dieser Weg soll im Rahmen der Überplanung des Plangebiets mit PV-Anlage im Planbereich fortgeführt werden.

2.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz ist möglich.

2.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zu versickern.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013, 4. Änderung

Das Plangebiet befindet sich in der 4. Regionalplanänderung Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb einer Fläche, die als „Regionaler Grünzug“ sowie als „Gebiet für Bodenerhaltung“ jeweils im Vorranggebiet ausgewiesen ist.

Gemäß PS 3.1.1 Z (5) sind regionalbedeutsame Infrastruktureinrichtungen, für die ein öffentliches Interesse besteht, in regionalen Grünzügen (Vorranggebiet) ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb nicht verwirklicht werden können.

Grundvoraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Freiflächen-Solaranlagen in regionalen Grünzügen (Vorranggebiet) ist eine landschaftsverträgliche Einbindung. In besonders sensiblen Bereichen, wie Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild, Kernflächen der Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege und Waldfläche, sind Freiflächen-Solaranlagen ausgeschlossen. Vorzugsweise sollen Freiflächen-Solaranlagen im Bereich von Flächen mit Vorbelastungen errichtet werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines besonders sensiblen Bereichs und ist ca. 710 m von der Rosenfelder Straße entfernt, die als L 415 klassifiziert ist. Das geplante Vorhaben ist somit landschaftsverträglich.

Als weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit muss der Rückbau der baulichen Anlagen nach Aufgabe der Nutzung als Freiflächen-Solaranlagen gesichert sein. Diese Voraussetzung kann erfüllt werden.

Im Folgenden ist der Regionalplans Neckar-Alb 2013 dargestellt.

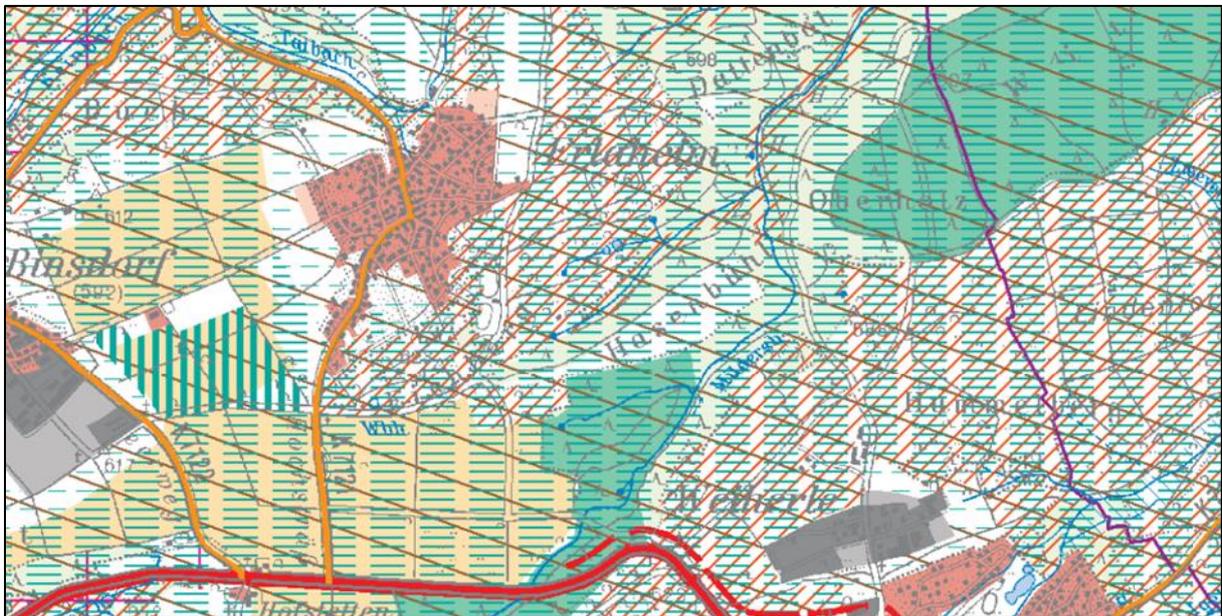


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013, unmaßstäblich

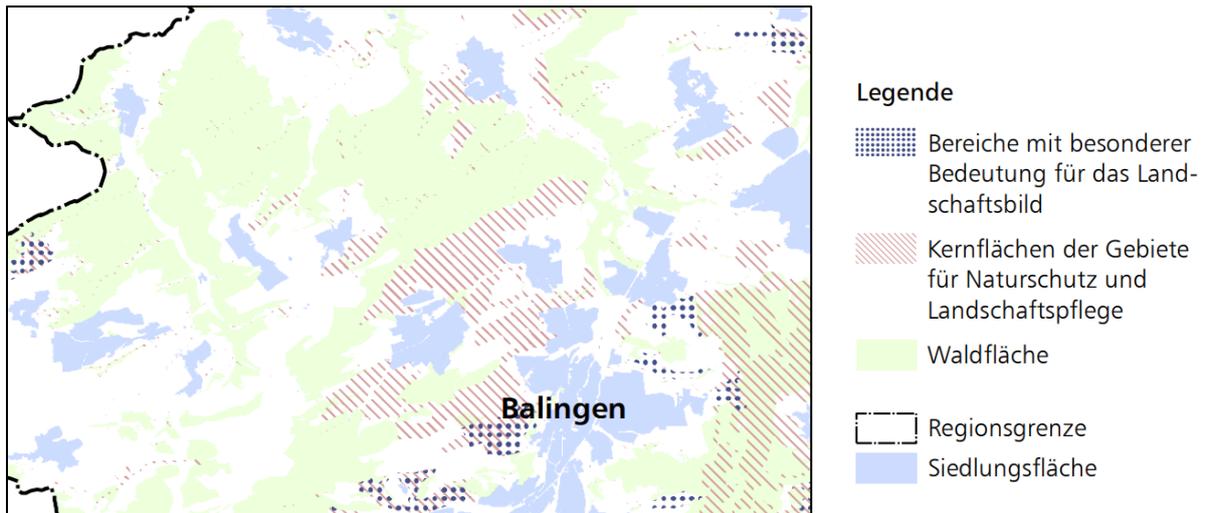


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Beikarte „Unzulässige Bereiche für Freiflächen-Solaranlagen in der Region Neckar-Alb“

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem Jahr 2001 wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen und Geislingen weist den Planungsbereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche aus. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der 8. Änderung geändert. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Sonderbaufläche ausgewiesen. Zu der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs 1 BauGB durchgeführt.

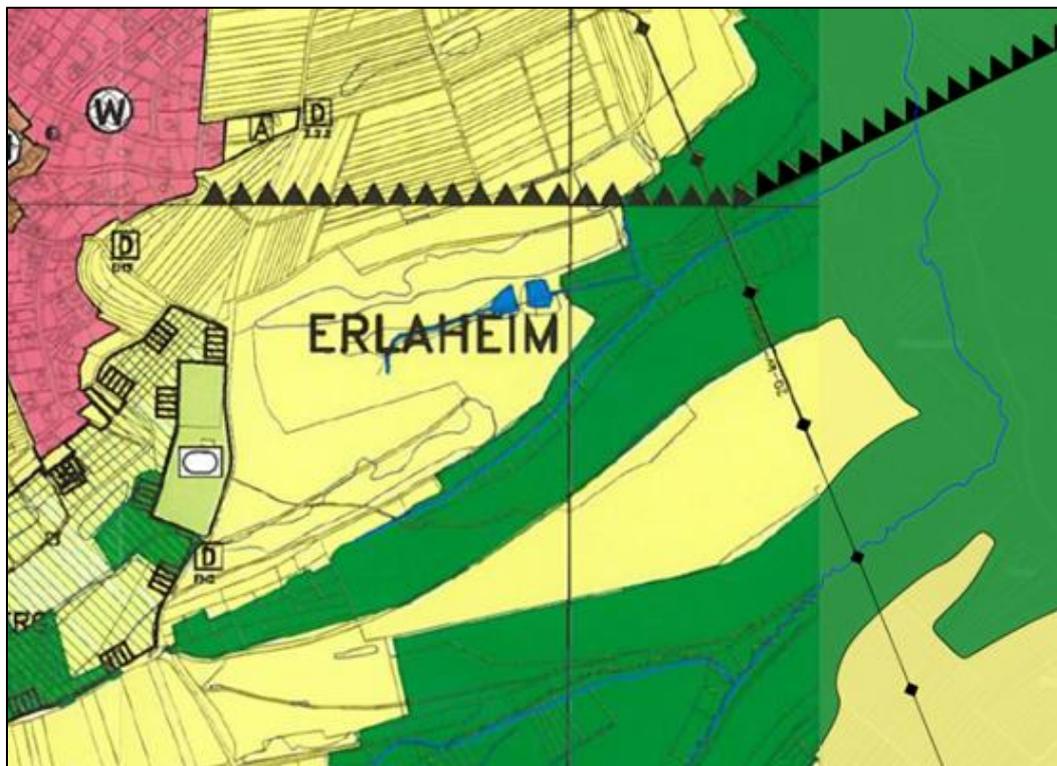


Abbildung 6: Ausschnitt aus FNP, unmaßstäblich

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens der Stadt Geislingen im Außenbereich auf Gemarkung Erlaheim zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien“ festgesetzt. Durch die Festsetzung als Sondergebiet werden bauliche Anlagen, die nicht dieser Zweckbestimmung dienen, ausgeschlossen. Innerhalb des Sondergebiets sind demnach ausschließlich Anlagen und Nutzungen wie Photovoltaik-Anlage, Sonnenkollektoranlage und sonstige bauliche Anlagen, die für den Betrieb und die Erschließung des Sondergebiets erforderlich sind oder in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen zulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Größe der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch das Erfordernis, eine möglichst optimale Nutzung der Sonnenenergie für das Plangebiet sicherzustellen. Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl soll neben den anlagenbedingten Gesichtspunkten auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden. Beim Bemessen der GRZ wird die durch die Module senkrecht überdeckende Grünfläche berücksichtigt. Die Flächenversiegelung durch die Aufständigung fällt deutlich geringer aus. Zudem sollte das Landschaftsbild vor erheblichen Beeinträchtigungen durch die Höhe der baulichen Anlagen möglichst gewahrt werden. Die GRZ wird daher mit 0,6 festgesetzt und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 5,00 m beschränkt. Aus ökologischen Gründen wird für die Module eine Mindesthöhe von 0,85 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise werden Anlagen- oder Gebäudelängen über 50 m zugelassen. Dies ist aufgrund des geplanten Vorhabens unabdingbar, um u.a. eine reihenweise Anordnung von Photovoltaik-Modulen zu ermöglichen. Beim Bemessen der Längen wird die gesamte Anlage betrachtet.

Die Festsetzung der Baugrenze reguliert neben der Größe, insbesondere die Lage von baulichen Anlagen. Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zum natürlichen Umfeld der Sondergebietsfläche gewährleistet werden. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Anlagenteile sind bis zu 1,00 m zulässig, um die Sondergebietsfläche optimal auszunutzen.

Um die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets dauerhaft gewährleisten zu können, wird mit der Darstellung der Verkehrsfläche im zeichnerischen Teil im Westen des Plangebiets ein verkehrlicher Anschluss für das Plangebiet vorgesehen. Die Anlage von weiteren Verkehrsflächen ist zulässig und ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu planen.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Landschaftsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Duldungspflicht von Überlandleitungen ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zu versickern. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf geleistet.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden für das Sondergebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um Bodenverdichtungen zu vermeiden und Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten, sind Befahrungen der Fläche auf ein Minimum zu reduzieren und Bau- sowie Wartungsarbeiten nur bei ausreichend abgetrocknetem Boden durchzuführen. Zudem ist zum Schutz des natürlichen Bodens auf Geländemodellierungen zu verzichten.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Da das anfallende Niederschlagswasser breitflächig versickert, ist für die Reinigung der Module nur Wasser ohne Reinigungsmittel einzusetzen, um das Grundwasser vor Belastungen zu schützen. Der Einsatz von Reinigungsmitteln oder Chemikalien innerhalb des Sondergebiets ist somit untersagt. Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Pflanzgebote übernehmen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Das Pflanzgebot 1 (PFG 1) dient darüber hinaus dem Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt.

Die Festsetzung einer Rückbauverpflichtung ist erforderlich, um einen Zeitraum für den Rückbau der Photovoltaik-Anlage nach Außerbetriebnahme vorzugeben und die Rückführung der Fläche in ihre ursprüngliche Nutzung sicherzustellen.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Geislingen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere landschaftsbildgeprägte Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Zur Verringerung der Blendwirkung ist für die Herstellung der Solarzellen ein entspiegeltes Glas zu verwenden.

Aus ökologischen Gründen sind Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Module aufzuständern und mit Rammfundamenten im Boden zu verankern. Um den Boden vor Beeinträchtigungen möglichst zu schützen muss das Ständerwerk ohne Betonfundament gegründet werden.

Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Werbeanlagen oder Informationstafeln nur bis zu einer Größe von 1 m² zugelassen. Um die Zweckbestimmung des geplanten Vorhabens sicherzustellen, werden ausschließlich Werbeanlagen zugelassen, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes stehen. Beleuchtete Werbeanlagen werden untersagt, um die natürliche Umgebung zu schützen.

Aus versicherungstechnischen Gründen dürfen offen wirkende Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,50 m errichtet werden. Einfriedungen dienen ausschließlich dem Schutz der Anlagen innerhalb des Sondergebietes und werden deshalb ausschließlich innerhalb der Fläche für Sondergebiet zugelassen. Aufgrund der Lage im natürlichen Lebensraum von

verschiedenen Tierarten, ist mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten. Dadurch soll ein natürlicher Landschaftsraum gewährleistet werden, der die Durchquerungsmöglichkeiten von Kleinsäugetieren nicht einschränkt. Aufgrund der naturnahen Umgebung werden geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände grundsätzlich nicht zugelassen.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Zum Schutz der Umwelt werden Einfriedungen aus Kunststoff nicht zugelassen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind befestigte Bodenoberflächen grundsätzlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

6. Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

7. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	80.287
<u>darin enthalten:</u>	
Sondergebietsfläche	80.235
Verkehrsflächen	52

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Geislingen, den

Oliver Schmid
Bürgermeister