

STADT NERESHEIM



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Entwurf „Bürgersolarpark Ohmenheim“

SATZUNG

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorhabenträger:

Windpark Ohmenheim
Projektgesellschaft mbH + Co KG
Am Dehlinger Weg 3
73450 Neresheim - Ohmenheim
Tel. 07326 - 6526, Fax. 50218
E-Mail: windserviceschweizer@gmx.de

Planaufstellende Gemeinde:

Stadt Neresheim
vertr. d. Herrn Bürgermeister Thomas Häfele
Hauptstraße 20, 73450 Neresheim
Tel. (07326) 81-0 Fax. (07326) 81-46
E-Mail: info@neresheim.de

Planfertiger:

Ingenieur Atelier Süd GmbH, Dipl.-Ing. Paul Lutz
Badgasse 10, 73467 Kirchheim am Ries
Tel. (07362) 95 68 60
E-Mail: info@cons-ias.de

SATZUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bürgersolarpark Ohmenheim“ mit Umweltbericht

PRÄAMBEL

Die Stadt Neresheim erlässt die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung (Plan Nr.) vom des vom Ingenieurbüro IAS GmbH Kirchheim am Ries gefertigten Bebauungsplans als **Satzung**.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von IAS Ingenieur Atelier Süd GmbH, Herrn Dipl. Ing. Paul Lutz, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung Nr. in der Fassung vom, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan sind die Begründung Teil 1 (Allgemeiner Teil) und Teil 2 (Umweltbericht) vom beigefügt.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

1. Baugesetzbuch (Bau GB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW)

Vom 5. März 2010 (GBI. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBI. S. 612,613)

4. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG-BW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBI. S.585), mehrfach geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBI. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018 s. 4)

5. Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBI. 5.582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBI. S. 20) m.W.v. 18.02.2006

SATZUNG

§ 1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von Ingenieur Atelier Süd IAS GmbH ausgearbeitete Plan „**Bürgersolarpark Ohmenheim**“ in der Fassung vom, Plan Nr. und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung Plangebiet mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- Satzung und Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung Teil 1 - Allgemeiner Teil
- Begründung Teil 2 - Umweltbericht

§ 2 Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bürgersolarpark Ohmenheim“ wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB) (FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG UND SATZUNG)

A. 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Sondergebiet (SO) für PV-Anlagen nach § 11 BauNVO

Zulässig sind

lediglich PV-Anlagen und für deren Betrieb zweckdienliche baulichen Anlagen, wie Transformatoren, eingehauste Gleichrichter

Ausnahmen sind nicht zulässig.

A. 2 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO und § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB):

Die Grundflächenzahl, beogen auf die Horizontalprojektion der Module, darf innerhalb der Baugrenzen max. 0,8 betragen.

2.2 Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB):

Zulässige maximale Wandhöhe (WH1 talseits): max. 1,0 m
(WH2 bergseits): max. 3,2 m

gemessen wird:

an der Außenkante der PV-Module als Abstand zwischen OK Modul und OK Gelände.

A. 3 Bauweise, Baugrenzen: (§ 22 BauNVO)

Photovoltaik-Anlagen sind nur innerhalb der durch blaue Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig.

A. 4 Nutzungsschablone

In der Nutzungsschablone werden die Festsetzungen für die jeweilige Bauquartiere festgesetzt, wie:

- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl
- Wandhöhe

A.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**Öffentliche Feldwege (Weg A und Weg C):**

Die öffentlichen Feldwege (Weg A und C) sind für die angrenzenden Feldnutzer uneingeschränkt nutzbar.

Privat genutzter Feldweg (Weg B):

Der Weg B wird für die Feldbewirtschaftung nicht mehr gebraucht und wird in die Einzäunung eingeschlossen. Er ist deshalb künftig nur für die Betreiber des Bürgersolarparks Ohmenheimn nutzbar. Dies regelt ein Pachtvertrag. Der Weg bleibt aber im Besitz der Stadt Neresheim.

A.6 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)**Extensive Wiese:**

Auf dieser Fläche ist eine extensive, sonnige, nährstoffarme Wildkräuterwiese gem. Maßnahmenbeschreibung M4 einzurichten und dauerhaft zu unterhalten.

A. 7 Grünflächen: (§ 9 Abs.1, Nr. 15 BauGB)**7.1 Private Grünflächen innerhalb der Einzäunung:**

Die Flächen zwischen den Zaun- und PV-Anlagen sind als extensive, abgemagerte Grünflächen einzurichten, mit autochthonen Wildkräutern (Mager- und Sandrasenmischung 05 oder Blumenwiese 01 der Fa. Rieger + Hofmann) anzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Private Grünflächen außerhalb der Einzäunung:

Die Grünflächen außerhalb des Zaunes sind als extensive, abgemagerte Magerflächen einzurichten, mit autochthonen Wildkräutern anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen sollen nur einmal im Spätherbst oder dem darauf folgenden Frühjahr gemäht werden oder alternierende Mahd in 2 - 3 jährigem Abstand.

A. 8 Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs.1, Nr. 25a BauGB)**8.1 pfg1 Pflanzgebote für freiwachsende heimische Laubbaumhochstämme**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind mit heimischen Laubgehölzen (gem. der in der Begründung Teil 2 - Umweltbericht aufgeführten Pflanzenliste) anzupflanzen. Vorrangig sind Hochstämme mit Mindest-Stammumfang von 18 cm (gemessen in 1 m Höhe). Die Pflanzung und Unterhaltung erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Pflanzung erfolgt spätestens im Zuge der Belegung der PV-Module. Der Ersatz abgegangener Gehölze hat innerhalb eines Jahres zu erfolgen. Die Lage der Bäume kann in begründeten Fällen verschoben werden. Das Nachbarrecht bezüglich der erforderlichen Pflanzabstände ist zu berücksichtigen.

8.2 pfg2 Pflanzgebote für Streuobstbaum-Hochstämme

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind mit heimischen Streuobstgehölzen (gem. der in der Begründung Teil 2 - Umweltbericht aufgeführten Pflanzenliste) anzupflanzen. Vorrangig sind Hochstämme mit Mindest-Stammumfang von 9 bis 11 cm (gemessen in 1 m Höhe). Die Pflanzung und Unterhaltung erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Pflanzung erfolgt spätestens im Zuge der Belegung der PV-Module. Der Ersatz abgegangener Gehölze hat innerhalb eines Jahres zu erfolgen. Die Lage der Bäume kann in begründeten Fällen verschoben werden. Das Nachbarrecht bezüglich der erforderlichen Pflanzabstände ist zu berücksichtigen.

8.3 pfg3 Pflanzgebote für freiwachsende Feldgehölzhecke

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für Feldgehölzhecken sind mit heimischen Laubgehölzen (gem. der in der Begründung Teil 2 - Umweltbericht aufgeführten Pflanzenliste) anzupflanzen. Die Feldgehölzhecke muss eine Streifenbreite von mind. 5,0 m aufweisen und muss mit einer 3-reihigen Hecke bepflanzt werden. Die Qualität der Heckenpflanzen muss mind. eine Strauchhöhe von 60 / 100 cm betragen.

Die Pflanzung und Unterhaltung erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Pflanzung erfolgt spätestens im Zuge der Belegung der PV-Module. Der Ersatz abgegangener Gehölze hat innerhalb eines Jahres zu erfolgen. Das Nachbarrecht bezüglich der erforderlichen Pflanzabstände ist zu berücksichtigen.

8.4 pfg4 Pflanzgebote für geschnittene Feldgehölzhecke

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für die geschnittenen Gehölzhecken sind mit heimischen Laubgehölzen (gem. der in der Begründung Teil 2 - Umweltbericht aufgeführten Pflanzenliste) anzupflanzen. Die Hecke muss eine Streifenbreite von mind. 2,0 m und eine Höhe von mind. 2,0 m aufweisen. Sie ist zur optischen Gliederung der PV-Flächen vorgesehen. Die Lage ist nicht exakt bindend. Je nach Modulplanung kann sie bis zu 10,0 m nach Norden oder Süden verschoben werden.

Die Heckenpflanzen müssen mind. eine Strauchhöhe von 60 / 100 cm aufweisen. Die Pflanzung und Unterhaltung erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Pflanzung erfolgt spätestens im Zuge der Belegung der PV-Module. Der Ersatz abgegangener Gehölze hat innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

8.5 Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu Ziffer 8.1 bis 8.4 ist über einen qualifizierten Bepflanzungsplan (Anlage zum Erschließungsvertrag) zum Bauantrag nachzuweisen und muss im Zuge der Erschließungsarbeiten erfolgen.

A. 9 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- M1 Entwicklung Feldgehölzhecke mit wegeseitiger Wildkräutervorlage
- M2 Entwicklung von sonnigem Wildkräutersaum
- M3 Entwicklung von schattigem Wildkräutersaum in Waldvorlagen
- M4 Entwicklung von extensiver, sonniger, nährstoffarmer Wildkräuterwiese
- M5 Entwicklung von Streuobst-Baumreihe mit Magerrasenunterlage
- M6 Entwicklung von freiwachsenden Großbaumreihen mit Magerrasenunterlage
- M7 Entwicklung von geschnittenen Hecken zur Raumgliederung
- M8 Anlage von Lesesteinhaufen, B = 1,50 m, H = 0,8 m, L = 20 cm mit autochthonem Gestein gemäß Darstellung in der Planzeichnung

Auf sämtlichen Flächen und im besonderen im Bereich der dargestellten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln nicht zulässig.

A. 10 Sonstige zeichnerische Festsetzungen:**10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umringt die Fläche, für die die Planzeichnung, Satzung mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung Rechtskraft erlangen.

B ZEICHNERISCHE HINWEISE

Als zeichnerische Hinweise sind folgende Planinhalte dargestellt, wie:

- Hinweis auf die digitale Flurkarte des Landratsamtes Ostalbkreis, GB Geoinformatik
- Geplante Einzäunung mit Tor
- Bestehende Windkraftanlage WEA2 und WEA3

C TEXTLICHE HINWEISE (Nachrichtliche Übernahme)**C1 Hinweise zur Denkmalpflege**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kulturdenkmale gem. §2 DSchG "Römerstraße Faimingen-Oberdorf" und "Merowingerzeitliches Gräberfeld"

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäolog. Funde oder

Befunde entdeckt werden, ist dies umgehend einer Denkmalschutzbehörde od. der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von OWI gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.

C2 Hinweise des Landratsamtes Ostalbkreis, Gewerbeaufsicht

Bei Installation und Betrieb der Photovoltaikanlage muss vermieden werden, dass Umwelteinwirkungen durch Licht auftreten, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile und Beeinträchtigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Folgende Maßnahmen dienen z.B. zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen von Photovoltaikanlagen:

- Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad, die dem Stand der Technik entsprechen
- Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder -neigung.

C3 Hinweise des RP Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche im südlichen Teil des Plangebietes teilweise von Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert wird.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist eventuell zu rechnen.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuhtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wassertechnisch zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülungen lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

SATZUNG FÜR ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund der

- Landesbauordnung BW (LBO-BW), im Besonderen § 74
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg, im Besonderen § 4

erlässt die Stadt Neresheim für das oben bezeichnete Gebiet folgende
Örtliche Bauvorschriften als Satzung:

Ö1 Anforderung an die Gestaltung von Werbeanlagen (gem. § 74 Abs.1 Nr. 2 LBO-BW)

Zulässigkeit:

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Ö2 Anforderung an die Gestaltung der unbebauten Flächen (gem. § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO-BW)

Einfriedungen entlang der öffentlichen und privaten Feldwege sind mind. 5,0 m von der Straßenhinterkante abzurücken.

Einfriedungen sind in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis max. 2,5 m Höhe zulässig. Der Bodenabstand der Einfriedungen muss mind. 15 cm betragen.

Zulässig sind nur verzinkte oder grün ummantelte Zäune.

Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Ostalbkreis (§ 10 Abs. 2 i.V. mit § 8 BauGB). Die Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ostalbkreis wird durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Neresheim gemäß § 10, Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Bürgersolarpark Ohmenheim“, bestehend aus:

- Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken,
Plan Nr. 10/2357/ vom
- Satzung mit Örtlichen Bauvorschriften vom
- Begründung Teil 1 vom
- Begründung Teil 2 Umweltbericht vom

tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:

Kirchheim am Ries, den

.....
Dipl. Ing. Paul Lutz, Planverfasser

Anerkannt:

Ohmenheim, den

.....
Windpark Ohmenheim, Projektierungsgesellschaft mbH + Co KG, Vorhabenträger

Anerkannt:

Neresheim, den

.....
Thomas Häfele, Bürgermeister Stadt Neresheim

VERFAHRENSVERMERKE

Land: Baden-Württemberg	Vorentwurf gefertigt: 22.01.2020
Landkreis: Ostalbkreis	Entwurf gefertigt: 22.07.2020
Stadt: Neresheim	Fassung für Satzungsbeschluss gefertigt:
Gemarkung: Ohmenheim
Bezeichnung: Bürgersolarpark Ohmenheim"	

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
gefasst am 1.....
und im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am

Billigung des Vorentwurfs und Beschluss über frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden, gefasst am,
und im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht am

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
bekannt gemacht im Amtsblatt Nr.
durchgeführt in der Zeit vom bis

Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
durchgeführt vom bis

Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf
gefasst am und
im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
bekannt gemacht im Amtsblatt Nr.
durchgeführt in der Zeit vom bis

Beteiligung der Behörden zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
durchgeführt vom bis

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
vom Gemeinderat gefasst am

Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch das Landratsamt Ostalbkreis

In Kraft getreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. am

Stadt Neresheim, den

.....
Thomas Häfele, Bürgermeister