



Gemeinde Rosenberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"AGRI-Freiflächenphotovoltaik Birkhof"

Begründung zum Bebauungsplan

Anerkannt:
Rosenberg, 24.07.2023/
05.02.2024

.....
Schneider, Bürgermeister

Anerkannt:
Kirchheim u.Teck, 24.07.2023
05.02.2024

.....
W-I-N-D Energien GmbH
Kreidenweiss, Vorhabenträger

Gefertigt: Ellwangen, 24.07.2023/05.02.2024

Projekt: RO2201 / 691783
Bearbeiter/in: IH



stadtlandingenieure

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)	3
1. Angaben zur Gemeinde Rosenberg	3
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	3
2.1. Erfordernis der Planaufstellung	3
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	4
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	4
3.2. Regionalplan	6
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.4. Bebauungspläne (BPL)	9
3.5. Schutzgebiete	9
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	10
4.1. Lage im Raum	10
4.2. Geltungsbereich	10
4.3. Nutzungen im Plangebiet	10
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets	10
4.5. Geologie	10
4.6. Altlasten	11
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	11
4.7.1. Grundwasser	11
4.7.2. Oberflächenwasser	11
4.8. Erschließung	11
4.9. Ver- und Entsorgung	11
4.10. Land- und Forstwirtschaft	11
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	12
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung	12
5.2. Immissionsschutz	14
5.3. Erschließung	14
5.4. Ver- und Entsorgung	14
5.5. Land- und Forstwirtschaft	15
5.6. Grün- und Freiraumkonzept	15
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
6.1. Art der baulichen Nutzung	16
6.1.1. Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung `Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien -Photovoltaik-´	16
6.2. Maß der baulichen Nutzung	16
6.3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	16

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche	16
6.5. Grünflächen	17
6.5.1. Private Grünflächen	17
6.6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
6.6.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
6.7. Baufeldbeschränkung	17
6.8. Rückbauverpflichtung	17
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	17
7.1. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	17
7.1.1. Einfriedungen und Stützmauern	18
7.2. Ordnungswidrigkeiten	18
8. Hinweise	18
9. Flächenbilanz	18

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR GEMEINDE ROSENBERG

Die Gemeinde Rosenberg ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen im Ostalbkreis.

Zur Gemeinde Rosenberg gehören 32 Dörfer, Weiler, Höfe und Häuser; der Hauptort Rosenberg, die Weiler Betzenhof, Geiselrot, Hinterbrand, Hohenberg, Holzmühle, Hütten, Hummelsweiler, Lindenhof, Ludwigsmühle, Matzengehren, Ohrmühle, Schimmelhof, Unterkausen und Zollhof, die Höfe Birkhof, Dieselhof, Gansershof, Herlingshof, Herlings-sägmühle, Hochtänn, Hüttenhof, Mehlhof, Schimmelsägmühle, Schüsselhof, Tannenbühl, Uhlenhof, Webershof (zusammen mit dem Gansershof auch Zumholz genannt) und Willa, Farbhäusle und Spitzen-sägmühle.

Rosenberg zählt nach Regionalplan zu den „Gemeinden mit Eigenentwicklung“. Der Hauptort liegt ca. 5 km von der Entwicklungsachse (Crailsheim-) Ellwangen – Aalen – Heidenheim – Giengen (-Ulm/Neu-Ulm) entfernt.

Das Gemeindegebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Schwäbisch-Fränkische Waldberge“ im Nordwesten des Ostalbkreises. Der Birkhof mit geplanter Freiflächenphotovoltaik liegt ca. 500 m westlich des Hauptortes Rosenberg.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

In den letzten Jahren ist die Bedeutsamkeit für die Nachhaltigkeit und den Umweltschutz von regenerativen Energien immer mehr in den Vordergrund gerückt. Auch die Gemeinde Rosenberg hat sich daher Gedanken gemacht, wie sie ihren Beitrag zur Energiewende gestalten könnte.

Der Prozess zu einer Entscheidung ob und wie viel Freiflächenphotovoltaik die Gemeinde in ihrem Planungsraum zulassen möchte, hat durch Beratung im Gemeinderat stattgefunden. Die geplante Anlage soll in Gemeinschaft von Rudolf Schips (Grundstückseigentümer) und der W-I-N-D Energien GmbH auf der Gemarkung Rosenberg westlich des Hauptortes beim Birkhof erstellt und betrieben werden.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind zwar Anlagen zur Wind- und Wasserenergiegewinnung, nicht jedoch Solaranlagen im Außenbereich zulässig. Somit ergibt sich die Notwendigkeit, mittels eines Bebauungsplanes die notwendige planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

Um das nötige Planungsrecht für das geplante Bauvorhaben zu schaffen, wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Vorhabenträger ist die W-I-N-D Energien GmbH.

In Anwendung von § 30 Absatz 2 Baugesetzbuch sind nur solche baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, die sich im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen und zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auf Basis des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) verpflichtet. Dieser wird zum Durchführungsvertrag erstellt.

Das mögliche Nutzungsspektrum wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich festgesetzt, im Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Plan-darstellung (zeichnerischer Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes). Zur Verdeutlichung des geplanten Vorhabens (Gebäudekubatur, Anordnung der einzelnen Anlagen) werden in der Begründung ein Lageplan und Ansichten eingefügt unter Ziffer 5.1 „Planerisches Leitbild und Zielsetzung“.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 4.2.2 (Z) LEP

„Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.“

Plansatz 4.2.5 (G) LEP

„Für die Stromerzeugung sollen verstärkt regenerierbare Energien wie Wasserkraft, Windkraft und Solarenergie, Biomasse, Biogas und Holz sowie die Erdwärme genutzt werden. Der Einsatz moderner, leistungsstarker Technologien zur Nutzung regenerierbarer Energien soll gefördert werden.“

Plansatz 5.3.2 (Z) LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Zwar entfällt insoweit Ackerfläche von etwa 3 ha, jedoch liegt die Fläche in einem relativ großen Bereich mit Vorbehaltsflur II. Damit sind keine besonders hochwertigen Flächen betroffen, da es sich weder um Vorrangflur, noch um Vorbehaltsflur I handelt. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist sie zwar auch nicht als minderwertig zu betrachten, aber doch weniger schützenswert.

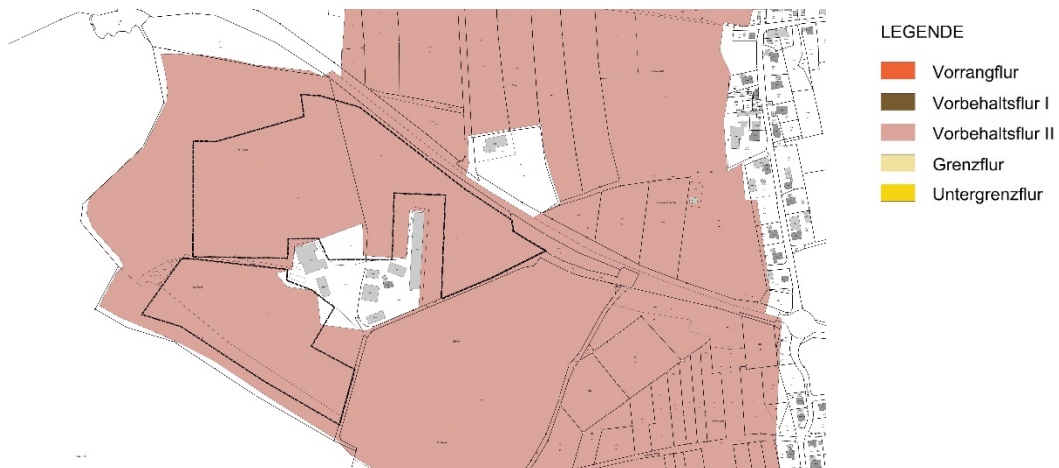
Hinzu kommt, dass auch der Regionalverband in diesem Bereich die Festlegung eines Vorbehaltsgebiets für regionalbedeutsame PV-Anlagen plant, PS 4.2.2.3 Regionalplanfortschreibungs-Entwurf 2035. Ausweislich der Begründung soll es sich insoweit um „besonders geeignete Flächen für Photovoltaik handeln“. Diese Festlegung wurde zwar noch auf der Grundlage der seitherigen Flurbilanz getroffen, die das Gebiet als Grenzflur bewertet hat. Allerdings wurde das Gebiet nunmehr nur als Vorbehaltsflur II aufgewertet.

Es ist davon auszugehen, dass es schon wegen des vorhandenen Hühnerbetriebs bei der Gebietsfestlegung Vorbehaltsgebiet PV bleiben soll. Ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ist im Regionalplanfortschreibungs-Entwurf 2035 schließlich erst östlich davon vorgesehen – in einem Bereich, in dem nach der bisherigen Flächenbilanz die besseren Bodenqualitäten vorliegen dürften.

Es handelt sich um eine standortgebundene Anlage in Kooperation mit dem bestehenden Betrieb. Die flächeneffiziente Bewirtschaftung durch gleichzeitige Hühnermast und Stromerzeugung ist nur auf den gewählten Grundstücken des Eigentümers und Mitbetreibers Rudolf Schips umsetzbar.

Vor dem Hintergrund, dass sich die betroffenen Flächen im Bereich einer bestehenden Hofstelle mit umfangreichen baulichen Anlagen befinden und auf der nördlichen Teilfläche weiterhin die landwirtschaftliche Nutzung (Freilauf Hühner) im Vordergrund steht sowie der geplanten Nutzung als Eigenenergieversorgung, wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar ist.

Auszug aus der Flurbilanz 2022



Landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren

Die landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe.

Nach der Flurbilanz 2022 sind keine Flächen der Vorrangflur und Vorbehaltsflur I betroffen, sondern der Vorbehaltsflur II. Bei den Ackerflächen handelt es sich also nicht um ganz hochwertige Flächen.

Die Vorbehaltsflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind.

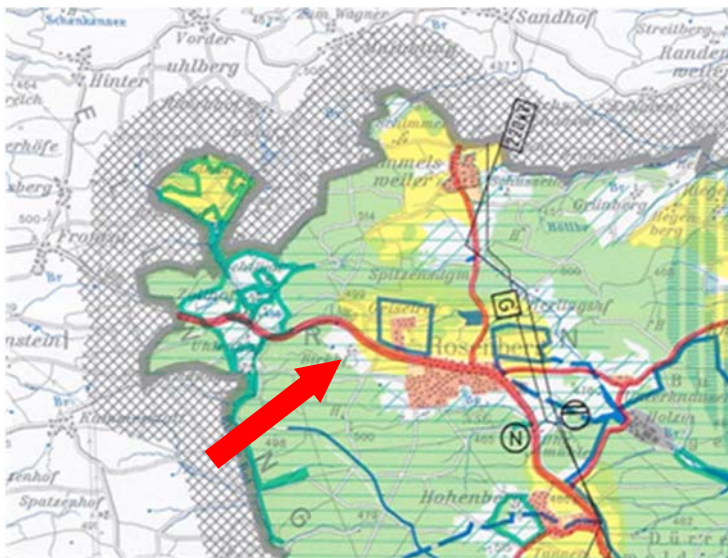
Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen. Die Flächen im Gebiet wurden bisher und werden weiterhin vom ansässigen Landwirt und Eigentümer bewirtschaftet.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg liegt das Plangebiet innerhalb eines „schutzbedürftigen Bereich für Erholung“ und geringfügig innerhalb des schutzbedürftigen Bereiches für Landwirtschaft und Bodenschutz.

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte



3.2.4.1 (Z) Schutzbedürftige Bereiche für Erholung

„Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmäle) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie

des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.“

Grundsätzlich sind gem. §1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Allerdings ist gem. der Teilfortschreibung Erneuerbare Energien des Regionalplan Ostwürttemberg der Ausbau der solaren Stromgewinnung voranzutreiben (Plansatz 4.2.3.2 (G)), wozu im Außenbereich „[...]keine Flächen in Anspruch genommen werden sollen, die im regionalen Vergleich aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Produktion von Lebensmitteln und Futtermitteln gut geeignet sind.“

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Flächen die gemäß Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur II eingestuft sind. Die Flächen innerhalb des Plangebietes weisen keine vielfältigen Strukturen auf und werden im Süden und Westen durch Wald begrenzt, sodass auch nur eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist. Öffentliche Wege sind ausser der Hofzufahrt im Plangebiet nicht vorhanden, die Graswege dienen lediglich der Bewirtschaftung.

Der Vorhabenstandort ist durch die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und Nutzflächen des Gehöftes Birkhof geprägt. Das Landschaftsbild weist keine besonderen landschaftsprägenden Elemente auf. Da die Freiflächen um die Hofstätte als Auslaufläche für die Hühnermast genutzt werden, ist bereits teilweise eine Einzäunung der Fläche vorhanden. Der Vorhabenstandort ist somit für Erholungssuchende nicht zugänglich. Im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes befindet sich keine wesentlichen Erholungsinfrastruktureinrichtungen (Wanderparkplatz, Spielplatz, Badesee etc.). Die südlich und westlich des Vorhabenstandortes gelegenen Waldflächen sind auch bei Umsetzung des Vorhabens weiterhin für Erholungssuchende zugänglich. Innerhalb des Waldgebietes südlich des Gehöftes Birkhof gibt es einen lokalen Wanderweg der vom südwestlichen Ortsrand von Rosenberg über den Steinbruch „Altes Schloss“ nach Westen zum Ort Ludwigsmühle und auf einem weiteren Weg weiter nördlich wieder zurück nach Rosenberg führt. Regional bedeutsame Rad- und Wanderwege verlaufen nicht durch das Plangebiet oder in der näheren Umgebung. In der Gemeinde Rosenberg gibt es entsprechend des Daten-Portals für die Region Ostwürttemberg nur zwei Beherbergungsbetriebe. Angaben zur Anzahl der Übernachtungen im Gemeindegebiet Rosenberg konnten nicht ermittelt werden. Eine Bedeutung des Vorhabenstandortes und seiner Umgebung für die überregionale Erholungsnutzung lässt sich somit nicht ableiten. Die Gemeinde Rosenberg gehört nicht zu den Fremdenverkehrsgemeinden in der Region Ostwürttemberg.

Nachdem nun wie vorstehend ausgeführt der Vorhabenstandort keine ausgeprägte landschaftliche Eigenart und Schönheit besitzt, Erholungsinfrastruktureinrichtungen nicht vorhanden sind und das Gemeindegebiet Rosenberg nicht zu den Fremdenverkehrsgemeinden in der Region Ostwürttemberg gehört, besitzt das Vorhabengebiet eine untergeordnete, lediglich lokale Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

Das Vorhaben führt somit zu keiner Betroffenheit der für die Zielfestsetzung des Vorranggebietes für die Erholung gewählten Kriterien und ist am gewählten Standort somit im Einzelfall zulässig.

Ein Zielabweichungsverfahren wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart durchgeführt. Für die Aufstellung des Bebauungsplans „AGRI-Freiflächenphotovoltaik Birkhof“ wurde mit Bescheid vom 01.02.2024 eine Abweichung vom Plansatz 3.2.4.1 (Z)– Schutzbedürftiger Bereich für Erholung – des Regionalplans des Verbands Ostwürttemberg 2010 vom 08.01.1998 zugelassen.

3.2.2.1 (G) Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz

Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist zu erwähnen, dass die Nutzung/ Bewirtschaftung der Planungsflächen im Bereich der o.g. Vorbehaltsflur II auch künftig beibehalten wird.

Darüber hinaus ist auf PS 4.2.3.2 (G) der Teilfortschreibung Erneuerbare Energien hinzuweisen. Danach ist der Ausbau der solaren Stromgewinnung (Photovoltaik) anzustreben. Hierzu sind vorrangig Gebäude wie Wohnhäuser und Gewerbebetriebe oder öffentliche Gebäude sowie integrierte Fassadenelemente zu nutzen (Abs.1).

Bei Photovoltaikanlagen im Außenbereich sollen vorrangig Flächen in Anspruch genommen werden, die eine Vorbelastung aufweisen, das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen und die Funktionsfähigkeit der Böden mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen und ihrer Erholungsnutzung nicht beeinträchtigen, sowie dem Erfordernis einer landschaftsverträglichen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung Rechnung tragen (Abs.2).

Es sollen darüber hinaus keine Flächen in Anspruch genommen werden, die im regionalen Vergleich aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Produktion von Lebensmitteln und Futtermitteln gut geeignet sind. Da diese Flächen der Solarnutzung grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, stehen diese dann nicht mehr für die verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion zur Verfügung (Abs.3).

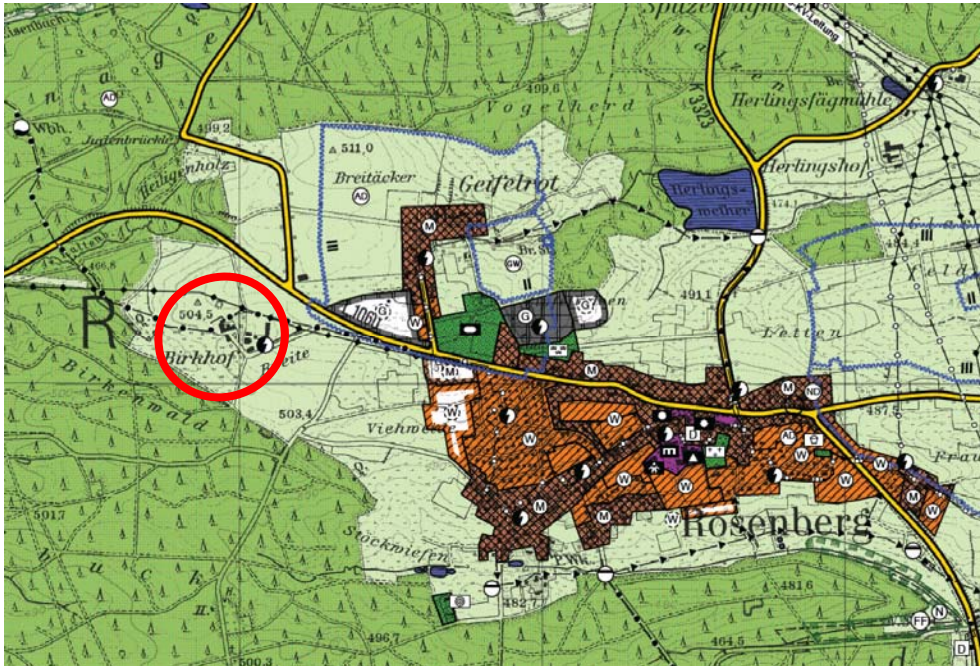
Aus agrarstruktureller Sicht sollen, sofern keine anderen Alternativen vorhanden sind, geringwertige Flächen genutzt werden (Abs.4).

Unter Ziffer 3.1 wurde bereits erläutert, dass es sich um eine standortgebundene Anlage in Kooperation mit dem bestehenden Betrieb handelt. Die flächeneffiziente Bewirtschaftung durch gleichzeitige Hühnermast und Stromerzeugung ist nur auf den gewählten Grundstücken des Eigentümers und Mitbetreibers Rudolf Schips umsetzbar.

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen (rechtsverbindlich seit 18. Juli 2003, einschließlich 12. Fortschreibung rechtsverbindlich seit 16.03.2012) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



Für das Vorhaben ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Rosenberg hat die FNP-Änderung im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „AGRI-Freiflächenphotovoltaik Birkhof“ bei der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen beantragt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen bereits begonnen. Der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung wurde am 11.12.2023 gefasst.

3.4. Bebauungspläne (BPL)

Nicht vorhanden

3.5. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete, nach §30 BNatSchG geschützte Biotop oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Rosenberg grenzt im Norden an die Gemeinde Frankenhardt, im Westen an die Gemeinden Bühlertann und Bühlerzell, im Süden an die Gemeinden Adelmansfelden und Neuler sowie im Westen an die Gemeinde Jagstzell und die Stadt Ellwangen (Ortsteile Schrezheim und Rindelbach).

Rosenberg wird naturräumlich den Ellwanger Bergen zugeordnet, die Teil des Schwäbischen Keuper-Lias-Land sind und zwischen dem Mittelfränkischen Becken und dem stark zerschnittenen Bergland im Westen und Südwesten vermitteln. Die Gemeinde liegt auf 430 bis 492 Meter Höhe über NN in einem Gebiet, das vom Stubensandstein geprägt ist.

Die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage befindet sich im Bereich des Hähnchenmastbetriebes Birkhof, ca. 500 m westlich des Hauptortes Rosenberg.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 10,7 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 581 und 582.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Süden und Westen durch das Flurstücke 581,

im Norden durch das Flurstück 582,

im Osten durch die Flurstücke 586 (Weg), 586/1, 627/3 (Weg) und 636/5.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 24.07.2023/05.02.2024) begrenzt.

Die Flurstücke Nr. 581 und 582 befinden sich im Eigentum des Hofeigentümers, der auch zusammen mit der W-I-N-D Energien GmbH. Vorhabenträger ist.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Zwischen den Ackerschlägen sind mehrere Wiesenwege vorhanden. Im Bereich des bestehenden Hühnerauslaufes gibt es auch Einzäunungen. Aus Richtung Osten verläuft eine Mittelspannung-Freileitung vom Hauptort Rosenberg zum Birkhof.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 1060. Im Osten, Süden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Der bestehende Betrieb und die Planungsflächen für Freiflächenphotovoltaik sind großräumig im Westen und im Süden von Wald umschlossen.

4.5. Geologie

Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des Stubensandsteins. Nach den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung keine Geotope vorhanden.

4.6. Altlasten

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Nordöstlich angrenzend liegt das Wasserschutzgebiet „Geiselrot, Quelle, Rosenberg, ZV WV Jagstgruppe“, Nr. 136130 vom 02.12.1987.

Die Flächen liegen in der hydrogeologischen Einheit des Oberkeuper und Oberer Mittelkeuper (GWL/GWG).

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Am westlichen Rand des Planungsgebietes entspringt der „Kaltenbach“.

4.8. Erschließung

Das bestehende Gehöft Birkhof ist über einen asphaltierten Weg direkt von der L 1060 erschlossen.

4.9. Ver- und Entsorgung

Eine Mittelspannungs-Freileitung verläuft von Rosenberg nach Birkhof und endet hier an einem Verteilermast, der das Gehöft versorgt. Auch Leitungen der Telekom Technik GmbH sind im Planungsgebiet vorhanden.

Im betreffenden Plangebiet verlaufen folgende Wasserversorgungsanlagen der Jagstgruppe:

- Wasserleitung DN 125 bzw. DN 100
- Fernmeldekabel

Zwischen dem Vorhabenträger und dem Leitungsträger werden Abstimmungen hinsichtlich der Möglichkeit der Verlegung der Leitung geführt, um eine möglichst effiziente Umsetzung des geplanten Vorhabens zu gewährleisten.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaft:

Im Zuge der Planung werden die hofnahen landwirtschaftlichen Flächen einbezogen. Hier handelt es sich um Ackerflächen, die teilweise als Auslauf für den Tierbestand genutzt werden, teilweise zum Futtermittelanbau. Nach der Flurbilanz 2022 sind keine Flächen der Vorrangflur und Vorbehaltsflur I betroffen, sondern der Vorbehaltsflur II. Eine detaillierte Beschreibung ist unter Ziffer 3.1 bereits erfolgt.

Forstwirtschaft:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt kein Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG).

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Zur Erstellung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage soll im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet (SO nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien –Photovoltaik“ ausgewiesen werden.

Der erzeugte Strom soll teilweise für die Bewirtschaftung des Birkhofs genutzt und teilweise in das öffentliche Netz eingespeist werden.

Die Photovoltaikanlage besteht im Einzelnen aus den folgenden Komponenten:

- Kristalline Photovoltaikmodule
- Unterkonstruktion
- Feldverteiler
- Wechselrichter
- Trafostationen, Übergabestation
- Verkabelung der elektrischen Komponenten in Kabelschutzrohren

Die Module der geplanten Anlage sollen um den bestehenden Hähnchenmastbetrieb angeordnet werden. Rund um die Anlage soll ein Zaun errichtet werden.

Geplant ist eine nach Süden ausgerichtete, aufgeständerte Photovoltaikanlage. Detaillierte Angaben zu den Modulen bzw. geplantem Betrieb und erforderlichen Nebenanlagen können der beiliegenden Baubeschreibung entnommen werden.

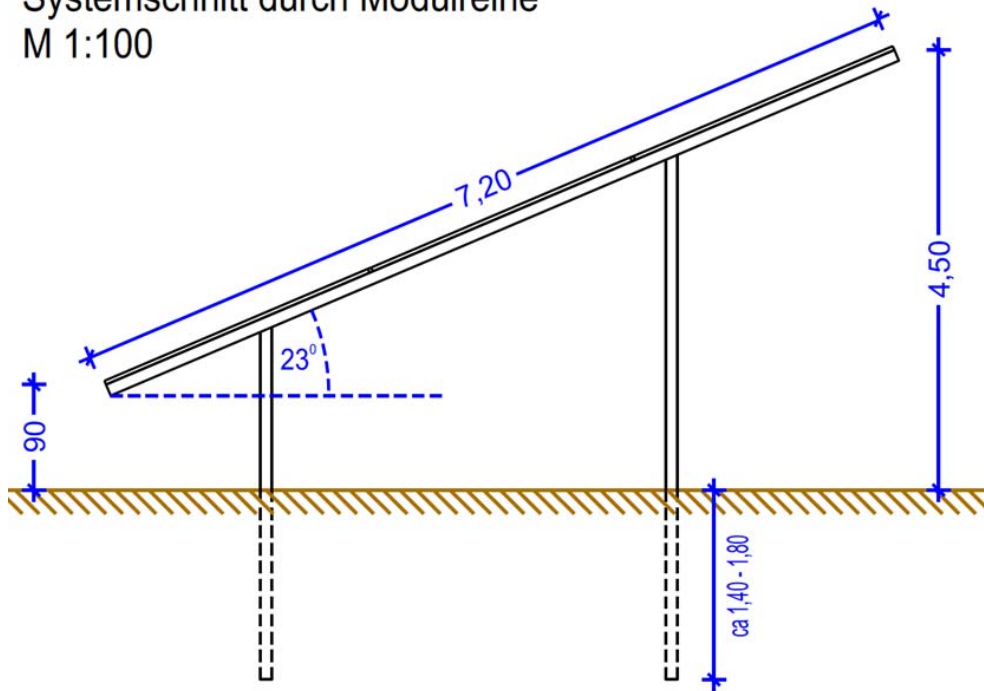
Dem Interessenkonflikt zwischen der Ausweisung eines Sondergebietes für die Nutzung Erneuerbarer Energie und dem Eingriff in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Im nördlichen Plangebiet (SO1) wird die Weidenutzung durch den Hähnchenmastbetrieb wie bisher beibehalten
- Entwicklung des südlichen Plangebietes (SO2) als Extensivgrünland (extensive Pflege und Düngeverzicht), auch unter den Modulen. Alternativ kommt nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Planungsverlauf auch die Entwicklung einer Fettwiese in Frage.
- Minimierung der Bodenversiegelungen durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Minimierung der Bodeninanspruchnahme durch das Verbot von Betonfundamenten für die Solar-Modultische, diese sind im „Ramm- oder Schraubverfahren“ zu verankern.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Betriebsgebäude / Module

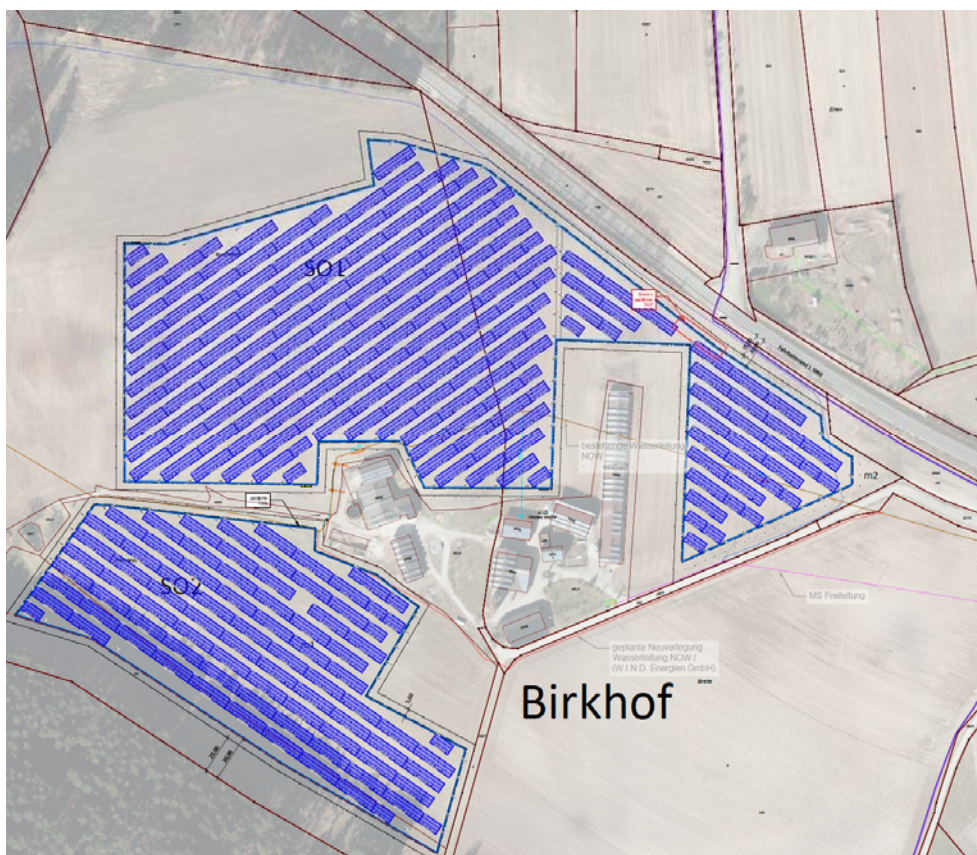
Das Vorhaben ist keine Anlage nach der „DIN SPEC 91434 Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung“.

Dennoch wird die Fläche kombiniert zur landwirtschaftlichen Produktion als Weidefläche für die Hühnermast und zur Energieerzeugung genutzt. Der wirtschaftliche Ertrag durch die Tierhaltung übersteigt dabei denjenigen der Stromerzeugung, sodass erstere weiterhin die Hauptnutzung der Fläche darstellt. Die generelle Bezeichnung als „Agri-PV-Anlage“ ist daher trotzdem zutreffend.

Systemschnitt durch Modulreihe M 1:100



Unverbindliche Lage der Modulreihen (aktuelle Planung, Stand Juli 2023)



5.2. Immissionsschutz

Von der Photovoltaikanlage gehen nach der Bauphase keine stofflichen Emissionen oder Erschütterungen aus. Da fest aufgeständerte Module verwendet werden, sind außerdem keine Lärmimmissionen zu erwarten.

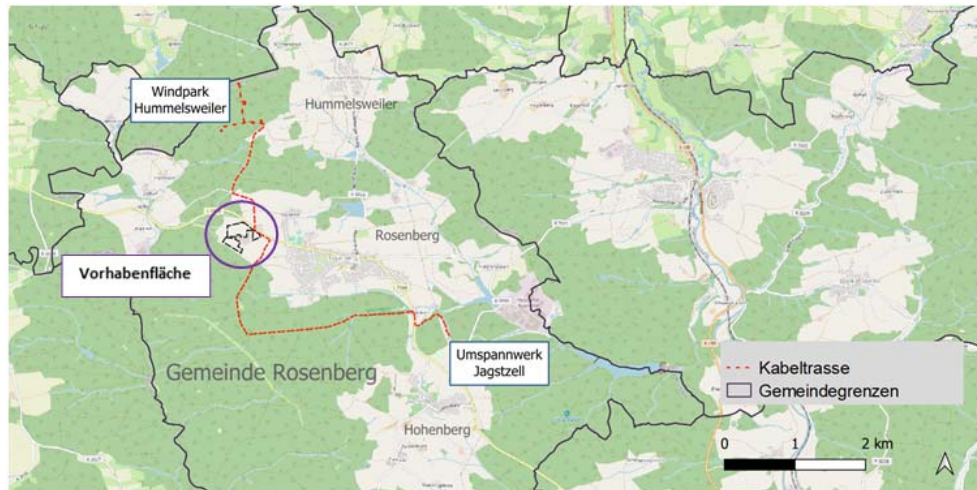
Dies gilt analog für die möglichen geringen elektromagnetischen Felder, die bei Transformation und Einspeisung in das öffentliche Netz entstehen können.

5.3. Erschließung

Das Gehöft ist über einen öffentlichen Zufahrtsweg erschlossen. Ein Ausbau der Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

5.4. Ver- und Entsorgung

Die PV Anlage wird über ein privates, bereits bestehendes Stromkabel, welches von Norden nach Süden in bestehenden landwirtschaftlichen Wegen östlich des Vorhabenstandortes verläuft, und ein privates Umspannwerk im Bereich Holzmühle einspeisen. Der Einspeisepunkt für die PV-Anlage wird direkt auf der Vorhabenfläche liegen. Eine Einspeisetrasse außerhalb der Vorhabenfläche ist nicht erforderlich.



Das anfallende Regenwasser soll flächenhaft auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht versickern.

Ein zusätzlicher Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser/Abwasser) ist nicht erforderlich.

5.5. Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaft

Die Wiesenflächen unter den geplanten Modulen sollen weiterhin für den Auslauf der Hühner genutzt werden.

Forstwirtschaft

Der bestehende Betrieb und die Planungsflächen für Freiflächenphotovoltaik sind großräumig im Westen und im Süden von Wald umschlossen. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird mit der Ausweisung des Baufensters eingehalten.

5.6. Grün- und Freiraumkonzept

Bisher ist es angedacht, die südlichen Flächen innerhalb des Plangebietes als Fettwiese zu entwickeln. Im Südosten der Planungsfläche SO1 ist in Richtung Rosenberg eine Eingrünung durch Strauchpflanzungen vorgesehen.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dokumentiert, die dem Umweltbericht beigelegt wird.

Zusammenfassend werden durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung `Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien -Photovoltaik-´

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den umgebenden Bauflächen als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung `Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien -Photovoltaik-´ nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind im SO freistehende Solar-Module ohne Betonfundamente. Darüber hinaus sind im gesamten Sondergebiet notwendige Wechselrichter, Transformatoren, Stromspeicher, Betriebsgebäude/ Technikstationen und sonstige bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Sondergebiets dienen (u.a. Kabel / Leitungen / Überwachungssysteme/ Brandschutzeinrichtungen), zulässig.

Ausnahmsweise dürfen bei schlechter Witterung während der Bauphase temporäre Schotterwege angelegt werden, diese sind jedoch rückstandslos zurückzubauen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Flächen SO1 und SO2 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Im Gegensatz zu herkömmlichen Bebauungsplänen bildet die Grundflächenzahl bei Bebauungsplänen für Solarparks nicht den maximal möglichen Versiegelungsgrad des Grundstücks ab, sondern beschreibt die von den Solarmodulen überschirmte Fläche in senkrechter Projektion auf den Boden. Die tatsächliche Versiegelung durch Betonfundamente für Einfriedung, Masten und Technikstationen, durch offene Stahlprofile der Ramppfosten und Nebenanlagen liegt im vorliegenden Fall unter 1% der Geltungsbereichsfläche.

6.3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild wird die Höhe der Photovoltaikanlagen (Modultische) und sämtlicher baulicher Anlagen im Sonstigen Sondergebiet begrenzt. Die Photovoltaikanlagen (Modultische) dürfen eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Bei den Gebäuden wird ebenfalls eine maximale Höhe von 4,0 m festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des umgebenden Geländes.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird nicht davon ausgegangen, dass Masten für Kameras und Beleuchtung benötigt werden. Aus versicherungstechnischen Gründen könnte hier eine Nachrüstung nötig sein, so dass diese ausnahmsweise zugelassen werden.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird die überbaubare Fläche durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Einfriedungen und Erschließungswege für Montage- und Wartungsarbeiten sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, da die Andienung ggf. beidseitig der Modulreihen erfolgen muss. Dies gilt auch für die Verlegung von Leitungen, die zum Rand des Gebietes geführt werden müssen.

6.5. Grünflächen

6.5.1. Private Grünflächen

Die private Grünfläche ist zur Eingrünung des Gebietes vorgesehen, so dass keine baulichen Anlagen geplant sind. Falls Leitungsverlegungen für den Netzanschluss oder Einfriedungen erforderlich werden, sind diese zulässig.

6.6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.6.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden. Innerhalb der Maßnahmenfläche 1 wird zur ökologischen Aufwertung eine Fettwiese entwickelt, um vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen. Für diese Fläche innerhalb des SO2 wird auch ein Abstand der Zaunanlagen zum Boden vorgegeben, um eine Durchgängigkeit zur freien Landschaft zu ermöglichen. Zur Aushagerung der Flächen soll im Bewirtschaftungsjahr vor Erstellung der baulichen Anlagen eine ackerbauliche Nutzung mit Verzicht auf Düngung erfolgen. Innerhalb der Maßnahmenfläche 2 sind zur Eingrünung in Richtung Rosenberg die Pflanzung von Gehölzgruppen und dazwischen ebenfalls die Entwicklung einer Fettwiese vorgesehen.

6.7. Baufeldbeschränkung

Zur Schonung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, wird die Nutzung als Lagerfläche auf das Bebauungsplangebiet beschränkt.

6.8. Rückbauverpflichtung

Der Betreiber verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage und Wiederherstellung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Ge-

staltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

7.1.1. Einfriedungen und Stützmauern

Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Sie dürfen nur in transparenter Gestaltung mit einer Höhe von maximal 2,50 m innerhalb des Geltungsbereiches erstellt werden. Zur Verringerung der Barrierewirkung für kleine bis mittelgroße Tiere ist im SO2 für die Zaununterkante eine Bodenfreiheit von 20 cm zu berücksichtigen. Im SO1 ist eine bodentiefe Ausgestaltung zugelassen, da diese Fläche weiterhin als Freilauf für den Hähnchenmastbetrieb genutzt wird.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Abstandsbeschränkung im Bereich der Landesstraße vorgegeben.

7.2. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung
- mit der Bepflanzung einzuhaltende Grenzabstände
- die Behandlung des Oberbodens
- Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige
- die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden
- Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser
- Anordnung/ Zugänglichkeit für Netzbetreiber
- Verpflichtung zum Rückbau der Anlagen

9. FLÄCHENBILANZ

Sonstiges Sondergebiet	ca.	105.445 m ²
Private Grünfläche	ca.	1.210 m ²
Gesamtes Plangebiet	ca.	106.655 m ²