

Stadt Weil der Stadt



Bebauungsplanverfahren „PV Stubenberg“, Gemarkung Schafhausen Im Regelverfahren §§ 2-10 BauGB (Baugesetzbuch)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB (Stand Satzung)

Zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Stand:
Weil der Stadt, den 15.01.2024

Stadtverwaltung Weil der Stadt
Stadtbauamt
Stadt- und Umweltplanung

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Um die Bevölkerung mit lokaler, regenerativer Energie zu versorgen, hat sich die Stadt Weil der Stadt zum Ziel gesetzt, an diesem unmittelbar verfügbaren Standort die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage zur Errichtung von Freiflächen Photovoltaik-Anlagen zu schaffen. Übergeordnetes Ziel ist der zunächst kurzfristig realisierbare Ausbau regionaler, regenerativer Energieerzeugungsanlagen. Hierfür hat die Stadt Weil der Stadt die Energie Weil der Stadt (EnWdS) gegründet, die neben der kurzfristigen Realisierung von Photovoltaik-Anlagen den Ausbau von Photovoltaik auf Dächern und die Prüfung weiterer Energiequellen wie Wind und Geothermie zum Ziel hat.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik mit sämtlichen Anlagen und einem Trafogebäude (mit ca. 20 m²) auf städtischem Grundstück (Flst. 1125/3 Stubenberg) in Schafhausen.

Aufgrund der aktuellen Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als „Bestand öffentliche und sonstige Grünflächen“ kann das Vorhaben der EnWdS ohne eine Bebauungsplanaufstellung und die Änderung des Flächennutzungsplans nicht realisiert werden. Durch die Planung soll die ca. 0,76 ha große Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als „Sondergebiet PV-Anlage“ ausgewiesen werden. Die Fläche grenzt im Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Heckengäu – Weil der Stadt“. Zudem liegt eine Altlastenfläche und teilweise ein Naturdenkmal (Lindenallee) im Plangebiet. Die Lindenallee bleibt erhalten.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Siedlungsgebiets im Außenbereich der Gemarkung Schafhausen in Weil der Stadt. Der räumliche Geltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt:

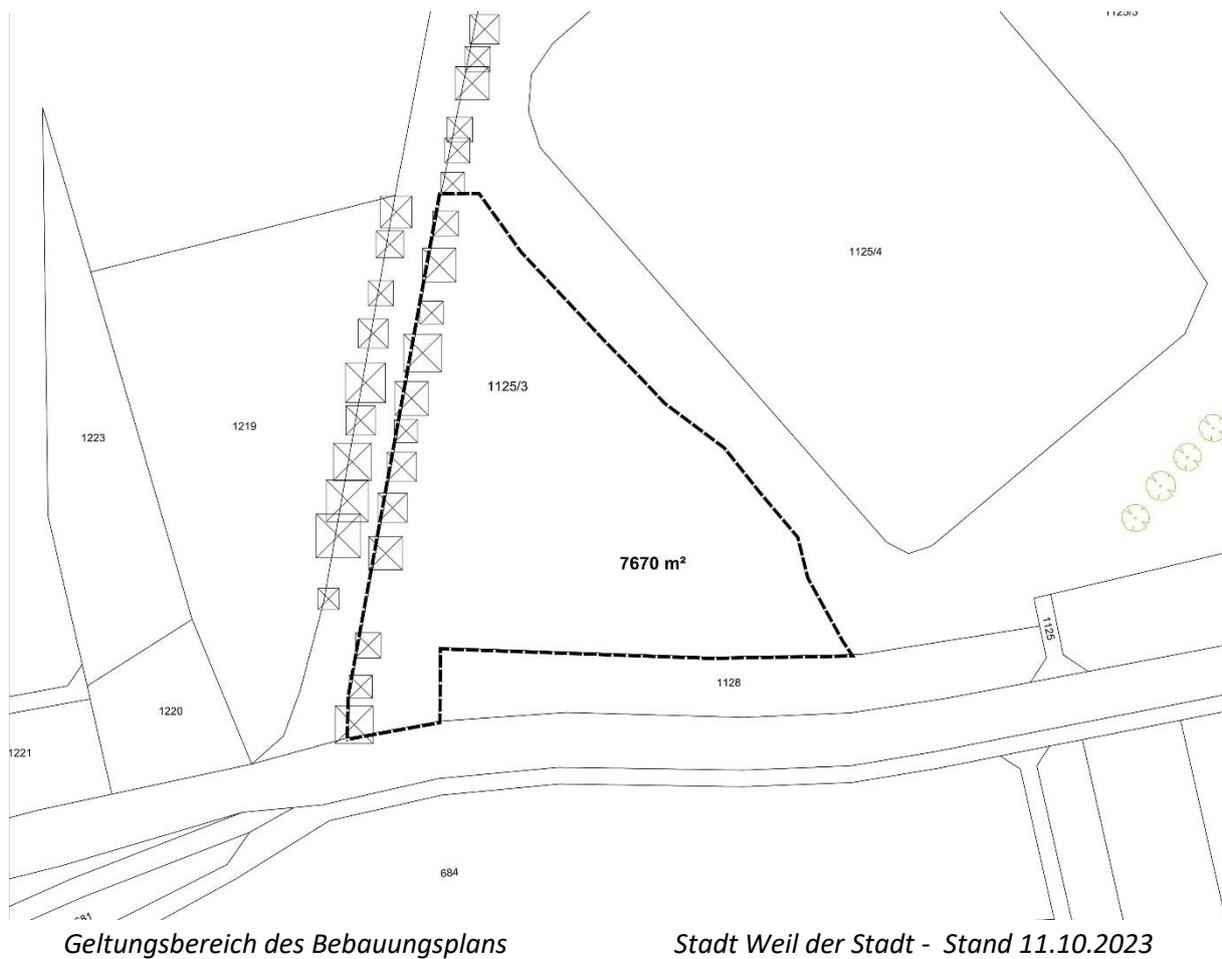
Im Süden von Nordgrenzen der Flurstücke 780 (Magstadter Straße) und 1128

Im Nordosten von einer Hecke entlang der südwestlichen Flurstücksgrenze 1125/4 (Stubenberg)

Im Westen von Ostgrenzen des Flurstücks 1147 (die Straße Kleinfeldle).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet das städtische Flurstück 1125/3 (Teilfläche). Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,76 ha.

Den genauen Verlauf der Abgrenzung zeigt der nachstehende Planauszug:



4. Planungsrechtliche Voraussetzung

a. Flächennutzungsplan der Stadt Weil der Stadt

Im rechtskräftigen „Flächennutzungsplan 1990 – 2005“ der Stadt Weil der Stadt ist der Planbereich als „Bestand öffentliche und sonstige Grünflächen“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan Weil der Stadt

Auf der dargestellten Nutzung als „Bestand öffentliche und sonstige Grünflächen“ kann die Errichtung von Photovoltaik Freiflächen-Anlagen nicht realisiert werden. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist somit nicht entsprochen. Die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Plangebiets für die Zuweisung der Fläche als Sondergebiet PV-Anlage ist daher erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

b. Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich des Plangebiets gilt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Durch die Aufstellung des in Planung befindlichen Bebauungsplans „PV Stubenberg“ soll für das Plangebiet die Bebauung von Photovoltaik-Anlagen ermöglicht werden. Auch ohne Festsetzung der örtlichen Verkehrsfläche ist die Voraussetzung eines qualifizierten Bebauungsplans zusammen mit den (Rechtsgrundlagen der) unmittelbar anschließenden Straßen (v. a. „Magstadter Straße“) erfüllt. Daher wird der Bebauungsplan als „Qualifizierter Bebauungsplan“ eingestuft.

5. Regelverfahren nach §§ 2-10 BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Errichtung von PV-Anlagen als „Sondergebiet (SO PV-Anlage)“ erreicht.

Zur Wahrung der Rechtsicherheit und der notwendigen Ausweisung der Fläche als „Sondergebiet“ im Flächennutzungsplan wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Die Umweltprüfung wird nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Entsprechend wird ebenfalls der Umweltbericht nach § 2a Abs. 2 BauGB erstellt.

6. Erschließung

Die geplante PV-Anlage ist durch die „Magstadter Straße“ sehr gut erreichbar. Die Erschließung der Freiflächensolaranlage erfolgt über die Magstadter Straße.

Einer direkten Zufahrt zur Landesstraße L 1189 („Magstadter Straße“) wurde im Verfahren nicht zugestimmt. Die erforderlichen Sichtfenster sind freizuhalten.

7. Landwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet umfasst aktuell eine Wiese, die der landwirtschaftlichen Nutzung in der jetzigen Form entzogen wird. Ergänzend zu der Photovoltaikanlage ist in Zukunft die landwirtschaftliche Nutzung durch eine Beweidung möglich, wodurch die Haltung von Schafen, Gänsen oder anderen Nutztieren ermöglicht wird. Diese Nutzung ist zwar in erster Linie im Zusammenhang mit der notwendigen Pflege des Grünlandes zu sehen, ermöglicht jedoch zusätzlich eine sinnvolle Nutzung der Wiesenflächen.

8. Rückbauverpflichtung

Der Betreiber verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage. Ziel ist, die Flächen in ihren Ausgangszustand vor der Sondernutzung zurückzusetzen, wenn die Photovoltaikanlage nicht mehr betrieben wird.

9. Altlasten

Im Plangebiet liegt die Altablagerung „AA Stubenberg“, die unter der Nummer 00760-000 im Bodenschutzkataster erfasst und mit Handlungsbedarf „B (Belassen) – Entsorgungs-relevanz“ bewertet wurde.

10. Naturdenkmal Lindenbaumallee

Am Westrand des Plangebietes befindet sich das Flächenhafte Naturdenkmal „Lindenallee Stubenberg“ (Schutzgebiets-Nr. 81150500004). Es wird sichergestellt, dass dieses Naturdenkmal vollständig erhalten bleibt und im Zug der Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird.

11. Umweltbelange und Grünordnung

Das Plangebiet umfasst eine relativ steile, dreieckförmige Grünlandfläche in Südwestexposition mit einem Höhenunterschied von über 10 m vom niedrigsten Punkt im Südwesten zum höchsten Punkt im Nordosten. Nach Süden und Westen wird die Fläche von zwei Landstraßen begrenzt, nach Osten von einer Gehölzstruktur in Hanglage. Zwischen dem Plangebiet und der Landstraße im Süden befindet sich noch eine Pferdekoppel. Die Grünlandfläche wird derzeit intensiv zur Gewinnung von Viehfutter genutzt. Entlang der Landstraße im Westen befindet sich eine als Naturdenkmal geschützte Lindenallee. In einer der Linden befindet sich ein Horst des Mäusebussards. Die randlichen Gehölzstrukturen bieten geeignete Habitatbedingungen für gehölzbrütende Vogelarten. Zudem besteht dort Habitatpotenzial für die Zauneidechse. Durch Verzicht auf Gehölzrodungen und bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung dieser Arten/-gruppen jedoch ausgeschlossen werden.

Gemäß der Bodenkarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Maßstab 1:50.000 (BK50) liegt das Plangebiet in der bodenkundlichen Einheit Rendzina und Braune Rendzina aus Kalkstein (g3). Der zugehörige Bodentyp besitzt insgesamt eine geringe bis mittlere Wertigkeit hinsichtlich der Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen, hat jedoch eine hohe Bedeutung als Standort für die naturnahe Vegetation. Versiegelte Flächen sind nicht vorhanden. An mehreren Stellen sind natürlicherweise auftretende Gesteine an der Oberfläche zu finden, sodass von einer geringen Bodenbedeckung bzw. -mächtigkeit auszugehen ist. Der Standort ist im südwestlichen Bereich durch eine Altlast vorbelastet. Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in den Boden wird als gering bewertet, da für die Modultische keine Betonfundamente vorgesehen sind, lediglich durch das Trafogebäude entsteht eine Versiegelung.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer, die Würm, fließt etwa 1 km westlich des Plangebiets in nördliche Richtung. Durch das vorherrschende Relief erfolgt die Entwässerung der höher gelegenen Flächen von Schafhausen in Richtung des Würmtals. Der Hydrogeologischen Karte (HK50) zufolge liegt das Plangebiet im Bereich des Oberen Muschelkalks. Dabei handelt es sich um einen Kluft- und Karstgrundwasserleiter mit meist hoher bis mäßiger Durchlässigkeit und hoher Ergiebigkeit. Laut Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (2009) kommt im Plangebiet eine geringe bis mittlere Grundwasserbildungsrate von 150-200 mm/a vor. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung entsteht nur in sehr geringem Umfang durch Überbauung bisher unversiegelter Freifläche durch das Trafogebäude.

Aufgrund der bisherigen Nutzung besteht keine klimatische Vorbelastung. Als Teil eines größeren Kaltluftproduktionsgebietes (landwirtschaftliche Flächen östlich Schafhausen) besitzt das Plangebiet aufgrund reliefbedingter Hangabwinde eine gewisse Relevanz für die Kaltluftzufuhr nach Schafhausen. Diese Funktion wird auch nach Umsetzung der Planung bestehen bleiben können. Über den Modultischen der PV-Anlage kann es jedoch zu einer stärkeren Aufheizung und veränderten mikroklimatischen Verhältnissen kommen. Die Wirkung wird aufgrund der Größe der Fläche als nicht erheblich beurteilt.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer technischen Überprägung der Landschaft, deren Wirkung durch die Einrahmung mit Gehölzstrukturen etwas abgemildert wird. Da die Fläche lediglich aus den höher gelegenen Bereichen südlich des Plangebiets, sowie von der Straße aus einsehbar ist, ist die Fernwirkung der Module ebenfalls gering. Es ist jedoch mit Reflexion und ggf. Blendeffekten zu rechnen. Für die Erholung besitzt die Fläche keine Relevanz, da keine Zugänglichkeit besteht und keine erholungswirksamen Strukturen gegeben sind. Die Pferdekoppel im Süden des Grundstücks bleibt erhalten.

Vorkommen von Bau- und Bodendenkmalen oder sonstigen Kulturdenkmalen sind nicht bekannt.

12. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um die artenschutzrechtliche Vorschrift gewährleisten zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Diese Untersuchung kam zum Ergebnis, dass ein vertiefender Untersuchungsbedarf für die Artengruppen der **Vögel**, **Reptilien** und verschiedene **Schmetterlingsarten** besteht. Auf dieser Grundlage wurde eine Bebauungsplan „PV Stubenberg“ in Schafhausen – Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB - Satzung

spezielle Artenschutzprüfung (SaP) durchgeführt. Das Ergebnis dieser speziellen Artenschutzprüfung (SaP) liegt bereit für die Offenlage vor.

- Für die Artengruppe der Vögel

Im Plangebiet und angrenzenden Lebensräumen konnten insgesamt 17 Vogelarten nachgewiesen werden. Diese sind Goldammer, Klappergrasmücke und Mäusebussard.

Goldammer und **Klappergrasmücke** konnten auf den Heckenbeständen nachgewiesen werden. Diese Arten stehen zwar auf der landesweiten Vorwarnliste, sind jedoch noch nicht gefährdet. Auf einer der Linden befindet sich ein Horst des nach BNatSchG streng geschützten **Mäusebussards**.

Auf den Wiesenflächen des Plangebiets konnten keine Brutvogelarten festgestellt werden.

Da die Gehölzrodungen durch die Planung nicht vorgesehen sind und keine Brutvogelarten auf den Wiesenflächen des Plangebiets festgestellt werden konnten, werden die Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Vorhaben daher nicht beeinträchtigt.

- Für die Artengruppe der Reptilien

Im Untersuchungsgebiet wurde als einzige Reptilienart die Zauneidechse (4 adulte Männchen und 3 adulte Weibchen gleichzeitig auf die Straßenböschungen und die Saumstrukturen entlang der Heckenbestände) nachgewiesen. Die Art gilt auf der landes- und bundesweiten Roten Liste als im Bestand rückläufig (Kategorie V). Zudem ist sie in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten und nach BNatSchG streng geschützt.

Auf der Wiesenfläche innerhalb des Plangebiets konnten keine Tiere vorgefunden werden.

Durch den Eingriff in die Lebensräume der Zauneidechsen kann es zu Tötungen von Individuen bzw. zur Schädigung von Entwicklungsformen kommen. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen vorgesehen.

- Für die Artengruppe der Schmetterling

Im vorliegenden Fall konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlingsarten im Plangebiet nachgewiesen werden. Eine vorhabenbedingte Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen:

Um Störungen für die Brutvögel der angrenzenden Heckenbestände zu vermeiden, sollen die **Bauzeiten** auf die Zeiträume außerhalb der Vogelbrutzeit zu beschränken (15.08. bis 15.03.).

Ggf. erforderliche **Gehölzrodungen** sind im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

- **Schutzmaßnahmen für Zauneidechsen**

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse kann vermieden werden, wenn ein Korridor zwischen dem geplanten Zaun der PV und den Heckenbeständen bzw. den Bäumen entlang der Straße geschaffen ist. Bauzeitlich ist ein Schutzzaun zu stellen, um ein Einwandern der Tiere in die Baustelle zu vermeiden (s.u.). Der Schutzzaun soll min. 1

m Abstand zu den Heckenbeständen haben und soll nach Abschluss der Bauarbeiten entfernt werden, so dass eine Einwanderung und Besiedlung der Flächen für die Reptilien dauerhaft möglich ist.

13. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und liegt als Entwurf in der Fassung vom 26.09.2023 vor.

14. Kosten

Im Rahmen der Planung sowie der Errichtung der geplanten Anlagen werden für die Stadt Weil der Stadt keine Kosten anfallen.

B. Bauplanungsrechtliche Textliche Festsetzungen und Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) zur Erzeugung elektrischer Energie nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig werden freistehende Solarmodule ohne Betonfundament und ein Trafogebäude sowie sämtliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Photovoltaikanlagen zur Erzeugung elektrischer Energie dienen. Außerdem sind zugelassen Kabel/ Leitungen/ Überwachungssysteme/ Brandschutzeinrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl GRZ

Grundflächenzahl Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage“: 0,6

Die Festsetzung der maximalen Grundfläche für das Trafogebäude dient zur Minimierung der schutzbezogenen Auswirkungen. Diese beträgt maximal 20 m².

- Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe für die Modultische sowie für das Trafogebäude beträgt 3,5 m über der jeweiligen Geländehöhe. Gemessen wird jeweils bergseitig ab Oberkante natürliches Gelände für die Module sowie das Trafogebäude.

Mindestabstand zwischen den Modulen und der Bodenoberfläche beträgt: 0,6 m. Gemessen wird bergseitig ab Oberkante natürliches Gelände.

3. Baugrenze und Nebenanlagen

Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenze).

Die überbaubaren Flächen für die Aufstellung der Modultische und des Trafogebäudes sowie weiterer unmittelbarer Anlagenbestandteile werden durch Baugrenze im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innere Erschließungswege für Montage- und Wartungsarbeiten sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Diese sollten unbefestigt und wasserdurchlässig ausgestaltet werden.

II. Festsetzungen zur Grünordnung

Begrünung und Bewirtschaftung nicht überbauter / überdeckter Flächen

Die unbefestigten Flächen bzw. bodenoffenen Stellen innerhalb der Einzäunung (zwischen und unter den Modulen, soweit zugänglich) sind mit einer standortgerechten, naturraumtypischen und gebietsheimischen Wiesenmischung (Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“) anzusäen.

Die Fläche ist dauerhaft extensiv durch zweimalige Mahd pro Jahr zu bewirtschaften. Die erste Mahd ist frühestens ab dem 01. Juni jeden Jahres bzw. zwei Wochen nach

Bebauungsplan „PV Stubenberg“ in Schafhausen – Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB - Satzung

Hauptblütezeit der Gräser durchzuführen. Bei der ersten Mahd sollen max. zwei Drittel der Fläche (wechselnd) gepflegt werden. Die zweite Mahd ist ab dem 15. August jeden Jahres (ca. 8 Wochen nach dem ersten Schnitt) vollflächig durchzuführen. Das Mahdgut ist spätestens eine Woche nach dem Schnitt abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten. Die vorgesehene Weidehaltung ist durch diese Festsetzung nicht eingeschränkt. Alternativ zur zweimaligen Mahd kann auch eine Beweidung in Form einer kurzzeitigen Stoßbeweidung mit Auszäunung von Teilflächen, angelehnt an das oben beschriebene Mahdmanagement, durchgeführt werden.

Zur Aufwertung der Biotopwertigkeit und zur Schaffung kleinflächig neuer Lebensräume wird die bisher als Wirtschaftsgrünland zur Gewinnung von Grünfutter für die Viehhaltung genutzte Fläche in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Hierzu sollen alle unbefestigten Flächen bzw. im Zuge der Bauarbeiten bodenoffenen Stellen innerhalb der Einzäunung nach entsprechender Bodenvorbereitung mit einer gebietsheimischen, standortgerechten und naturraumtypischen Wiesenmischung angesät werden.

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Solarmodule

Es ist ausschließlich die Verwendung starrer Module mit reflexionsarmen Modulgläsern zulässig. Zur Befestigung sind nur Schraub- oder Rammbefestigungen zulässig (keine Betonfundamente). Damit werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, hier u. a. Boden, reduziert.

Es sind 2 m breite Wiesenstreifen zwischen den Modulreihen einzuhalten. Geringe Abweichungen sind zulässig, wenn dadurch komplementäre Nutzungen, wie die Weidewirtschaft, nicht eingeschränkt werden. Hiermit wird die doppelte Nutzung der Fläche als Weide und PV-Anlagenstandort ermöglicht.

2. Dächer

Für das geplante Gebäude (Trafostationen) sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer bis 20° Dachneigung zulässig (z. B. Fertigbeton-Containerstationen).

Flache oder geneigte Dächer mit Dachneigungen bis maximal 5° sind flächig extensiv zu begrünen. Extensive Begrünungen müssen eine Schichtstärke von mindestens 15cm aufweisen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

3. Einfriedigungen und Stützmauern

Einfriedigungen sind als Holz- oder Metallzäune, auch mit Übersteigschutz, bis zu einer Höhe von 2,50 m in durchsichtiger Ausführung zulässig. Nicht zulässig sind Mauern und geschlossene Einfriedigungen in jeglicher Ausführung sowie Zaunsockel, um die eingefriedeten Bereiche für bodengebundene Kleintiere durchlässig zu halten. Der untere Zaunansatz muss mindestens 15 cm über der Bodenoberfläche liegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eignung der Einfriedung für eine Beweidung oder ähnliche komplementäre Nutzung zu berücksichtigen ist.

4. Geländeabgrabungen / Aufschüttungen:

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind im gesamten Geltungsbereich maximal bis zu einer Höhe von 0,5 m im Bereich der Trafostationen und bis zu einer Höhe von 0,3 m im Bereich der Module zulässig, soweit dies für die technische Ausführung zwingend erforderlich ist. Böschungen über 0,5 m Höhe und Stützmauern sind grundsätzlich nicht zulässig.

5. Oberflächenentwässerung:

Die anfallenden Oberflächenwässer sind am Ort des Anfalls bzw. dessen unmittelbarer Umgebung zwischen den Modulreihen bzw. im Randbereich der zu errichtenden Gebäude (Trafostationen) und deren unmittelbarem Umfeld (ohne Ableitung) über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine Ableitung in Vorfluter bzw. straßen- und wegbegleitende Gräben, oder auf Grundstücke Dritter ist nicht zulässig.