

PLANZEICHENERKLÄRUNG

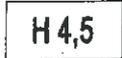
A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Fläche für Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien mit der Zweckbestimmung Photovoltaik

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)



maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage 4,5 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO (Grenze zur Aufstellung von Solarmodultischen und erforderlichen Betriebsgebäuden; maßgebend ist die Außenkante)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)



sonstige private Verkehrsflächen



Ein- und Ausfahrbereich (Toranlage)

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

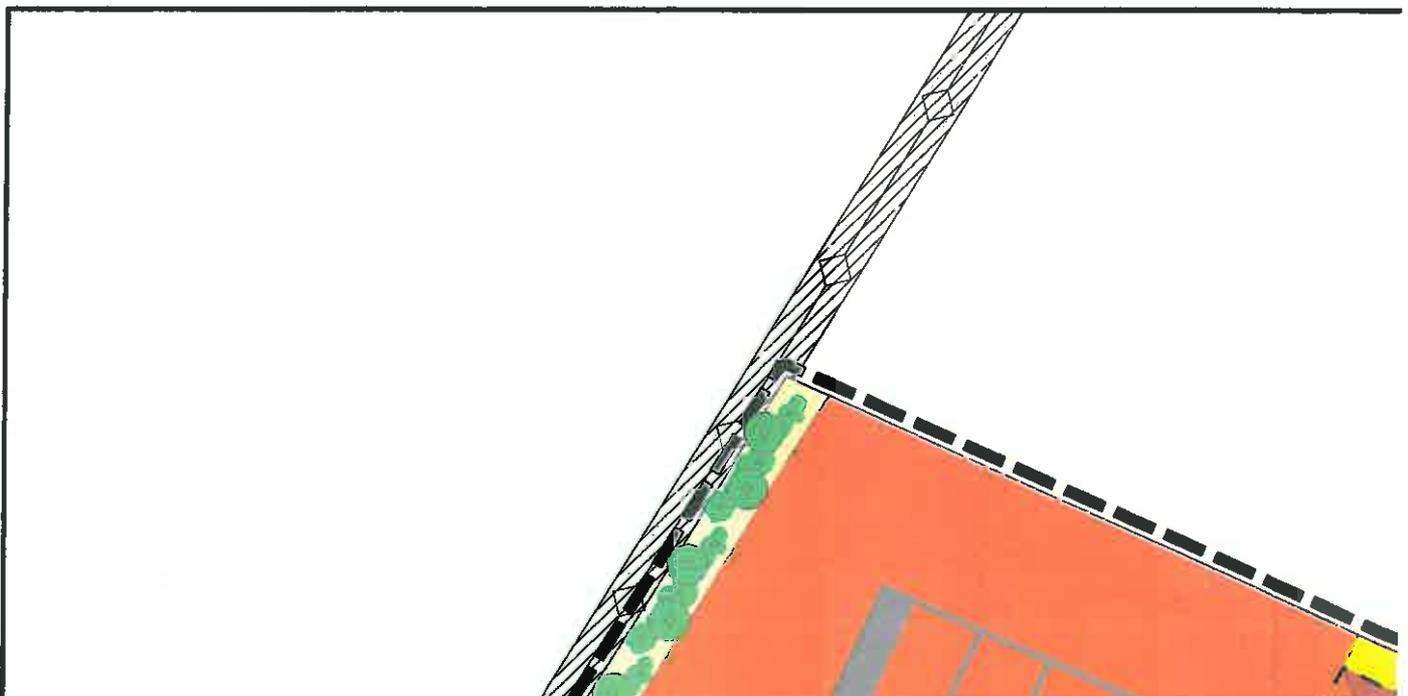


Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität
(geplante Trafostation bzw. Übergabestation)

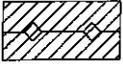


möglicher Standort eines voraussichtlich benötigten Betriebsgebäudes
(mit Zentralwechselrichter, Transformatoren, Regelungs- und Überwachungstechnik, etc.)

SONDERGEBIET "SOLARKRAFT"



6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



vorhandene unterirdische Gasleitung (Schutzstreifen beidseitig 3 m)

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



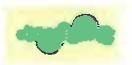
CEF-Maßnahmen - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG



Maßnahmenkomplex Steinhaufen / Sandgruben



Maßnahmenkomplex Steinhaufen / Sandgruben / Gebüsch - Ausgleichsfläche **A1**



Pflanzgebot 3reihige Strauchhecke - Ausgleichsfläche **A3**



Gewässerkomplex - Feuchtfäche



Sand, ebenerdig



Erhalt Schotter, ebenerdig

TWERK WALLDÜRN"



uGB)

8. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

ir Entwicklung

l 25 BauGB)

hG

B. Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

163 / 5 Flurstücksnummern

 Flurstücksgrenzen

 Nutzungsgrenzen

 möglicher Standort der Solarmodulbalken

 umliegende Flurstücke

 vorhandene Gebäude

 Mischwald

 Zaunanlage ohne Standortbindung



10915/1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend der BauNVO § 11 Abs. 2 als "Sonstiges Sondergebiet (SO)" Fläche für die Nutzung "Photovoltaik" (PV) mit der Zweckbestimmung Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt.
Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und hierfür betriebsbedingte Gebäude sowie der Gebäudebestand der ehemaligen Standortschießanlage
- 1.2 Im Sondergebiet ist die Räumung des Baufeldes und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. der für Fledermäuse relevanten Zeit (September bis Anfang März) zulässig. Die baulichen Maßnahmen sind auch innerhalb der Brutzeiten von Bodenbrütern zulässig, wenn sich keine belegten Nester im vom Bau beanspruchten Bereich befinden (gutachterlich nachzuweisen durch Begehung durch Ornithologen).
- 1.3 Der Rückbau der Dämme zwischen den Schießanlage hat in zwei Schritten zu erfolgen. Dabei muss der nördliche Damm als mögliches Winterquartier der Zauneidechse bis nach dem Verlassen der Winterquartiere (April bis Mai) erhalten bleiben.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

- 2.1 Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Maximalhöhe von 4,5 m inkl. Unterkonstruktion (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante). Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden: z.B. das Stationsgebäude in Form eines Containers.
Die Maximalhöhe der Solarmodule und Betriebsgebäude darf 4,5 m nicht überschreiten (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante).
- 2.2 Zulässig ist auch der Gebäudebestand der ehemaligen Standortschießanlage.
- 2.3 Für notwendige Betriebsgebäude wird eine Gesamtgrundfläche von max. 150 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.
- 2.4 Betriebsgebäude sind als untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 50 m² auch außerhalb der bebaubaren Fläche erlaubt, wenn sie einen Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

3. Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3.1 Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Maßnahmen:

- Pflanzung einer 3reihigen landschaftlichen Hecke mit buchtigem Außenrand entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze gemäß Pflanzschema A3
- Der schottergefüllte Graben vor dem Pistolenschießstand ist als potentieller Lebensraum der Zauneidechse zu erhalten bzw. zu optimieren (Sandanwurf). Falls das umgebende Gelände im Rahmen der Planierungsarbeiten erhöht wird, müssen zusätzlich Steine aufgetragen werden. Während der Baumaßnahmen ist der Bereich durch geeignete Absperrungen zu sichern.
- Neuanlage einer Feuchtbläche im Süden der Anlage als Lebensraum für Amphibien
- Ausbildung der Wege im Norden und Westen als Sandwege, Anlegen von einzelnen Steinhäufen entlang der Zäune
- Am Nordrand der Anlage, angrenzend am Weg, Anlegen von ebenerdigen Komplexen aus Sand- und Steingruben
- Sollte der nördlichste Damm nicht zurückgebaut werden, kann der Sandweg am Nordrand der Anlage einschließlich der angrenzenden ebenerdigen Komplexe aus Sand- und Steingruben entfallen. Die südexponierte Böschung des Dammes sollte als Lebensraum für die Zauneidechse gehölzfrei bleiben.

vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen):

- Vor Abriss der Holzverschalungen der Schießstände sowie geeigneter Strukturen im Bereich der Gebäude, die von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden, sind im angrenzenden Wald Fledermauskästen (25 Flachkästen, 5 Rundkästen) auszubringen.
- Erhaltung und Aufwertung der Feuchtbläche im Westen der Anlage als Lebensraum für Amphibien im Rahmen der Rodungsmaßnahmen
- Gestaltung des östlichen Randbereiches der Anlage (Anlage von Steinhäufen, Sandgruben, einzelne Gebüschgruppen gemäß Pflanzschema A1) als Lebensraum für Zauneidechsen in den Wintermonaten, bevor der Rückbau der Dämme erfolgt
- Anlage von 8 ebenerdigen Zauneidechsen-Strukturen, ca. 1 x 2 m², innerhalb des Solarkraftwerkes im südlichen (besonnten) Bereich der Modultische, bevor der nördlichste Damm zurückgebaut wird

Pflege:

südlichen (besonnten) Bereich der Modultische, bevor der nördlichste Damm zurückgebaut wird

Pflege:

Die Grünlandflächen sind biotopprägend ohne Düngung und Einsatz von Bioziden dauerhaft zu pflegen. Die Grünflächen zwischen den Modulen sind zu mähen oder zu beweiden. Das Mähgut ist zu entfernen oder als Biotopbaustein auf der Fläche zu belassen. Die Grünflächen sind in den ersten fünf Jahren regelmäßig zu pflegen. Danach ist die erforderliche Pflegeintensität in Abhängigkeit von der tatsächlichen Vegetationsentwicklung festzulegen.

Die Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen. Gehölzausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Funktional notwendige Rückschnittmaßnahmen zur Höhenbegrenzung der landschaftlichen Hecke sind im Bedarfsfall von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Ein Formschnitt der Landschaftshecken ist nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

1. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 1.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
- 1.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.
- 1.3 Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 m (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante) nicht überschreiten.
- 1.4 Für die Einfriedung sind nur Maschendrahtzäune zulässig. Es sind nur grüne Farbtöne zulässig.
- 1.5 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,20 m über dem Erdreich zu beginnen.
- 1.6 Ein Übersteigschutz aus Stacheldraht (max. 20 cm) aus Sicherheitsgründen ist zulässig.

2. Festsetzung zur Versickerung von Niederschlags- und Sickerwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Stellplätze sind offenporig mit Schotterrassen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unveränderbarem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. Altlasten

Ausgehend von den Ergebnissen der Erfassung wurde die ehem. Standortschießanlage der Nibelungen Kaserne Walldürn beim Landratsamt zunächst als altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster erfasst. Es bestehen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (Kugelfänge, Schutzdämme, Schießbahnen ...).

Vor einer baulichen Veränderung sind eine Gefährdungsabschätzung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie abfalltechnische Untersuchungen durch einen Sachverständigen (§ 18 BBodSchG) bzw. ein autorisiertes Fachbüro angezeigt, um beurteilen zu können, ob Sanierungsbedarf besteht und um den Entsorgungsweg für überschüssiges Aushubmaterial festlegen zu können.

Neben den Kugelfängen ist auch im Bereich der Dämme und Schießbahnen mit nutzungsbedingten Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Fachtechnik Wasser und Boden, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

3. Bodenschutz

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwertung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Zwischenlagerung über 10 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zu begrünen.

Mutterboden und Bodenaushub können nur dann verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).

4. Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen, in dem u. a. eine Regelung über die Planungs- und Erschließungskosten der Anlage festgelegt wird.

GRÜNORDNUNG

A: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Pflanzgebote

- 1.1 **Pflanzenauswahl und Naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen (BauGB § 9 Abs. 1a)** haben sich entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation gemäß der Auswahlliste unter Punkt 3. zusammen zu setzen. Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 1.2 **Pflanzdichte und Qualität:** Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die im Einzelnen unter Punkt A4. / B4. aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.
- 1.3 **Vollzugsfrist:** Die Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

2. Erhaltungsgebot/Neupflanzungen

- 2.1 Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 15%) muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

3. Pflanzliste der standortgerechten Gehölzarten

3.1 Sträucher und Heister

Pflanzraster: Abstand 1,0 m x 1,5 m, versetzt auf Lücke

Pflanzenauswahl:

Mindestgröße:

ac	Acer campestre	Feldahorn	vHei, 80 - 100
cs	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	vStr, 60 - 100
ca	Corylus avellana	Hasel	vStr, 60 - 100
cm	Cornus mas	Kornelkirsche	vStr, 60 - 100
crm	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	vStr, 60 - 100
eu	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	vStr, 60 - 100
lv	Ligustrum vulgare	Liguster	vStr, 60 - 100
ps	Prunus spinosa	Schlehe	vStr, 60 - 100
rc	Rosa canina	Hunds-Rose	vStr, 60 - 100
sc	Salix cinerea	Grau-Weide	vStr, 60 - 100

VERFAHRENSVERMERKE

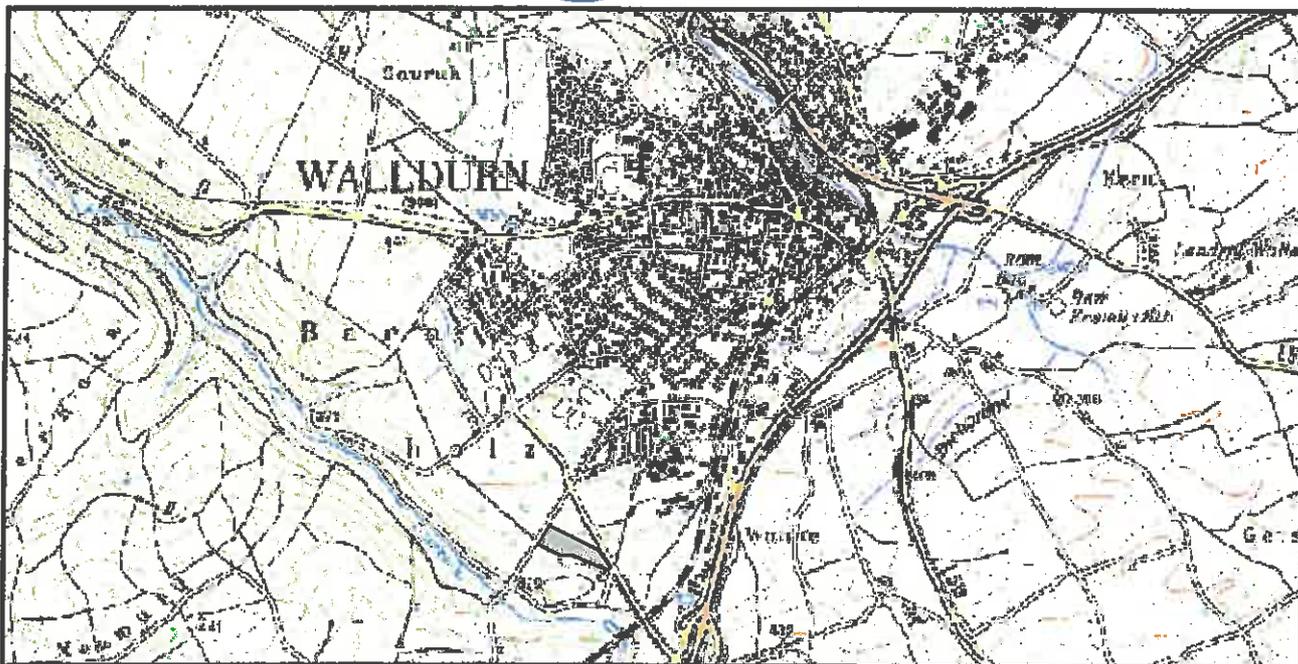
Im Folgenden sind die einzelnen Verfahrensschritte in chronologischer Reihenfolge dargestellt:

- A. Der Gemeinderat der Stadt Walldürn hat in seiner Sitzung am 25.10.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarkraftwerk Walldürn“ mit Begründung und Umweltbericht nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.10.2010 durch Veröffentlichung in den regionalen Tageszeitungen RHEIN-NECKAR-ZEITUNG und Fränkische Nachrichten ortsüblich bekanntgegeben.
- B. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand nach der Bekanntmachung in den regionalen Tageszeitungen am 30.10.2010 für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.2010 im Rahmen eines Erörterungstermins am 09.11.2010 statt.
- C. Die vorgezogene Beteiligung der berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abstimmung der Planungsziele wurde mit Schreiben vom 04.11.2010 nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.11.2010 bis einschließlich 29.11.2010 durchgeführt. Ferner wurden sie auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
- D. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.2011 einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 31.01.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2011 bis einschließlich 11.03.2011 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 04.02.2011 in den regionalen Tageszeitungen ortsüblich bekanntgemacht.
- E. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.02.2011 über diese öffentliche Auslegung informiert und um eine Stellungnahme im Zeitraum vom 11.02.2011 bis einschließlich 11.03.2011 gebeten.
- F. Der Gemeinderat der Stadt Walldürn hat in seiner Sitzung am 03.05.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 03.05.2011 als Satzung beschlossen.
- G. Ausfertigungsvermerk
Der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Walldürn vom 03.05.2011 überein.
Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.
- H. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadt wurde am 25.06.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Walldürn während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
- I. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Walldürn, - 3. Mai 2011



Markus Günther
Bürgermeister



Übersichtskarte ohne Maßstab, Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SOLARKRAFTWERK WALLDÜRN"

mit integriertem Grünordnungsplan

Photovoltaikanlage auf dem Grundstück der Flurnummer
10278/44, Gemarkung Walldürn

Stadt Walldürn, Neckar-Odenwald-Kreis



Planungsstand

gem. § 2 Abs. 1 BauGB

gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

gem. § 10 BauGB

Fassung 3. Mai 2011

05	Verfahrensvermerke	03.05.11	Engert
04	Baugrenze, baul. Nutzung, Ausgleichsmaßnahmen, Hinweise	31.01.11	Engert
03	Baugrenze, Ausgleichsmaßnahmen, Altlasten, Pflanzliste	08.11.10	Engert
02	Festsetzungen, Bauvorschriften	20.09.10	Engert
01	Vorentwurf	01.09.10	Engert
Maßstab M 1:1000	Sondergebiet "Solarkraftwerk Walldürn" Photovoltaikanlage auf den Grundstück der Flurnummer 10278/44 der Gemarkung Walldürn	mit Anlagen: Anlage 1 Begründung Plan-Nr. BBP 01-07-0008b	Fertigung: 
Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Stadt Walldürn Burgstraße 3, 74731 Walldürn Vorhabenträger: Solarkraftwerk Walldürn GmbH & Co. KG Wadenbrunner Straße 10, 97509 Kollitzheim		Entwurfsverfasser Kollitzheim, 03.05.2011  Datum / Unterschrift	Petra Engert Dipl.- Ing. Architektin BECK ENERGY GmbH Wadenbrunner Straße 10 97509 Kollitzheim Tel.: 09385 / 9804-10 Fax.: 09385 / 9804-190