Landkreis: Hohenlohekreis
Gemeinde: Bretzfeld
Gemarkung: Bitzfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Photovoltaikanlage Unterer Seegrund“

Maßstab 1: 1500 ENTWURF

Projektnummer: 320250067

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Vorhabenträgers zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Käser ingenieure
Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 26.02.2025/10.11.2025

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am	13.03.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)		am	04.04.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 14.04.2025	bis	16.05.2025
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 14.04.2025	bis	16.05.2025
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB		am	27.11.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am	12.12.2025
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 22.12.2025	bis	06.02.2026
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)		am	

Ausgefertigt: Bretzfeld, den

Piott, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Piott, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. Nr. 98) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Aufhebungen und Änderungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Unterer Seegrund“

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (SO) - § 11 (2) BauNVO.

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik-Anlagen) sowie zweckgebundene bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur (Transformator, Trennungseinrichtung, Einfriedungen) entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom 30.10.2025, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (§ 12 (3) BauGB) (vgl. Anlage der Begründung).

Sämtliche baulichen und sonstigen Anlagen sind nach Ende der Nutzungszeit zurückzubauen und die Fläche ist gemäß der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wiederherzustellen. Die Nutzungszeit beträgt 30 Jahre (§ 9 (2) BauGB).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Die maximale Gesamthöhe der Solarmodule (inkl. Aufständerung) wird auf 3,50 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt.

Die maximale Gesamthöhe der Technik-Gebäude (Gebäude für Transformator und Trennungseinrichtung) wird auf 3,50 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt. Maßgeblich zur Berechnung der maximalen Gesamthöhe ist die mittlere Geländehöhe des Baugrunds des Technikgebäudes.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Die nicht überbaubaren Flächen und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.

b) Alle Flächen des Sondergebietes, die nicht für Zufahrten und Nebenanlagen beansprucht werden, sind mit einer Magerwiesenmischung gesicherter Herkunft (gebietseigenes Saatgut) anzusäen. Die Flächen sind so zu pflegen, dass zwischen und außerhalb der Modulreihen zumindest das Entwicklungsziel artenreiche Fettwiese erreicht werden kann. Die Flächen sind dazu i.d.R. ein- bis zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens im Juni, wenn möglich auch später erfolgen soll. Das Mahdgut ist im Bereich zwischen den Modulen und außerhalb der Modulreihen vollständig abzuräumen.

   Alternativ ist eine Beweidung oder eine Beweidung mit Nachmahd zulässig. Der Einsatz von Schlegelmulchern, Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Saatgutangaben im Anhang des Grünordnerischen Beitrags (vgl. Anlage der Begründung) sind zu beachten.

c) Zur Schonung nachtaktiver Tiere ist eine Beleuchtung der Anlage nicht zulässig.

d) Zufahrten sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

e) Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.). Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Zwischengelagerter Mutterboden ist wieder anzudecken. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Dies gilt auch für den Rückbau der Anlage am Ende der Nutzungszeit. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind bei hoher Bodenfeuchte Baggermatratzen zu verlegen und/oder die Flächen nur mit kettenbetriebenen Fahrzeugen zu befahren. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" sowie in den ergänzenden Regelungen der DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial" und der DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" und im Heft Bodenschutz 26 "Merkblatt Bodenauffüllungen" enthalten. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

   Werden im Zuge der Bebauung Erdmieten während der Vegetationsperiode länger gelagert und mit Ruderalvegetation begrünt, kann eine temporäre Besiedlung durch Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Um das Tötungsverbot nach § 44 (1) BNatSchG bei der Entfernung der Erdmieten zu vermeiden, ist in so einem Fall durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob eine Besiedlung durch Zauneidechsen stattgefunden hat. Bei Bedarf sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechende Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen. Alternativ können Erdmieten, die angrenzend oder nahe der Lebensstätten angelegt werden, mit reptiliensicheren Zäunen vor einer Einwanderung geschützt werden.

f) Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

g) Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren.

h) Alle Flächen im Plangebiet, die im Zuge der Bauarbeiten beansprucht werden, sind im Winterhalbjahr vor dem Baubeginn zu mähen. Um das Entstehen krautiger Strukturen zu vermeiden, in denen ggf. Bodenbrüter wie die Goldammer Nester anlegen können, ist die Vegetation vom Beginn der Vegetationszeit bis zum Baubeginn regelmäßig, d.h. i.d.R. alle zwei Wochen abzumähen oder zu mulchen.

i) Die Baumaßnahmen haben vorzugsweise außerhalb der Brutzeit des Neuntöters (Mai-Juli) stattzufinden. Ist dies nicht möglich, sind die Bauarbeiten vor dem Brutbeginn zu starten. Alternativ kann durch eine fachkundige Person nachgewiesen werden, dass kein aktuelles Brutgeschehen gegeben ist. Baustelleneinrichtungsflächen und Materiallager sind während der Brutzeit nicht im Nahbereich (50 m Radius) des im Fachbeitrag Artenschutz kartierten Neuntöter-Brutstandorts anzulegen. Es wird empfohlen, bei einer Überschneidung von Brut- und Bauzeit die Wirksamkeit der Maßnahmen durch eine Umweltbaubegleitung überprüfen zu lassen.

j) Die im Fachbeitrag Artenschutz unter 4.2.1 (vgl. Anlage der Begründung) ausgewiesenen Tabubereiche dürfen im Zuge der Bauarbeiten nicht befahren oder zur Lagerung von Material genutzt werden. Sofern die Herstellung der festen Einzäunung des Solarparks vor dem Stellen der Module erfolgt, ist eine ausreichende Abgrenzung zwischen Baufeldern und den Tabubereichen gegeben. Sofern dies nicht der Fall ist und die feste Einzäunung erst im Nachgang zur Modulaufstellung erfolgt, sind vor Baubeginn zwischen Baufeld und Tabubereichen Bauzäune zu stellen oder anderweitige, eindeutige Abgrenzungen vorzunehmen, die ein Befahren verhindern.

   Im Zuge der Ausführungsplanung für den Solarpark ist zu prüfen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ob je nach Ausführungszeitraum und Standorten von Baustelleneinrichtungsflächen und Oberbodenlagern, weiterführende Schutzmaßnahmen (z.B. Reptilienzäune) erforderlich sind.

k) Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen von Nebenanlagen sind unzulässig.

1.5 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

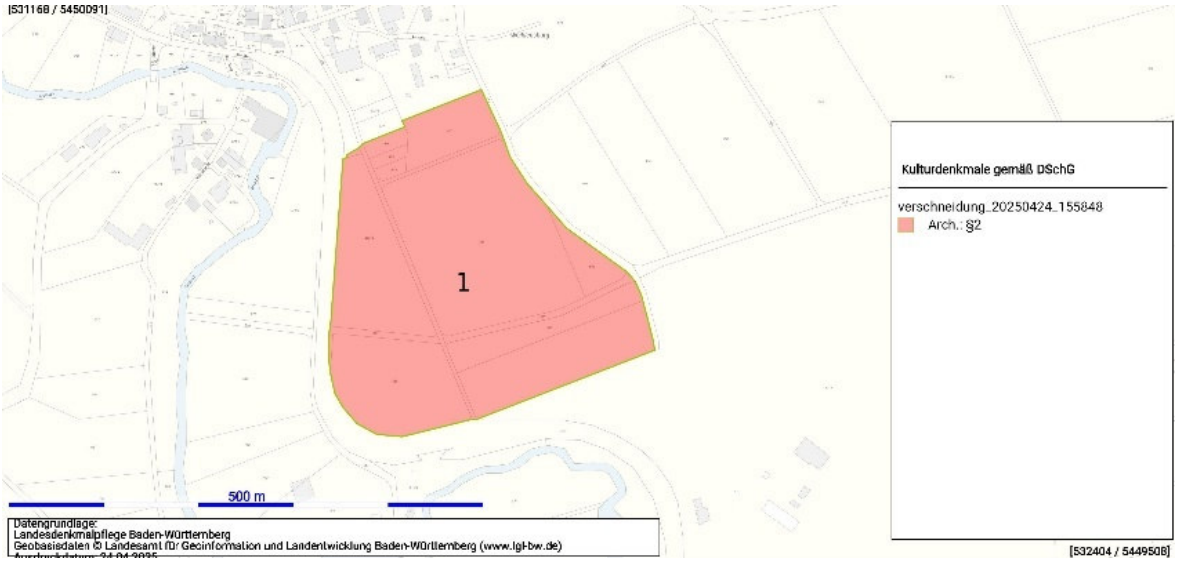
Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen sind zu erhalten und dürfen auch bauzeitlich nicht beansprucht werden. Die Lagerung von Material oder das Befahren der Flächen sind nicht zulässig. Die Vorgaben zum Schutz von Gehölzen nach DIN 18920 sind zu beachten.

1.6 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

In den im Plan als private Grünflächen dargestellten Bereichen sind alle Gehölze vollständig und in ihrer heutigen Ausdehnung zu erhalten. Bestehende Hecken können in Abschnitten von max. 25 m alle 10 – 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. In den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist die Wiesen-, Böschungs- und/oder Ruderalvegetation zu erhalten. Es ist eine extensive Pflege mit maximal zwei Pflegeschnitten im Jahr vorzusehen. Während der Bauzeit dürfen die Flächen nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgaben zum Schutz von Gehölzen nach DIN 18920 sind zu beachten.

Hinweise:

a) Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte (siehe Abbildung). - Römerzeitliche Siedlung (Listen-Nr. 1, ADAB-Id. 96949160); KD § 2 DSchG



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 (Steinwerk-zeuge, 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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

b) Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten der Auffüllungen im Steinbruch Bretzfeld-Weißlensburg, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Sofern steilere Böschungen in den Auffüllungen angelegt wurden/werden, geht das LGRB davon aus, dass sowohl für den Endzustand als auch für die Zwischenbauzustände rechnerische Standsicherheitsnachweise für die Böschungen erbracht wurden oder werden. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

c) Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen. Bei der Erstellung des Bodenschutzkonzeptes ist das Dokument „Standard-BSK für FFPV-Anlagen“ des Regierungspräsidiums Stuttgart zu beachten.

Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG). Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG ist darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird.

d) Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

e) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).

f) Sollten im Transformator wassergefährdende Stoffe wie z.B. Ester- oder Ölkühlung zum Einsatz kommen, wird auf die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen.

g) Liegen die Flächen im Vorfeld des Solarparkbaus über längere Zeit brach, wird vor Baubeginn eine Kontrolle auf eine Besiedelung durch Tag- und Nachtfalterarten empfohlen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Photovoltaikanlage Unterer Seegrund“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung entsprechend Planeintrag.

b) Farbgebung der Fassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien.

c) Farbgebung der Modulrahmen: Zulässig sind Anthrazit- und Grautöne. Leuchtende oder grell wirkende Farben sind unzulässig.

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

Einfriedungen sind als maximal 2,5 m hohe Maschendraht- oder Stahlgitterzäune zu gestalten, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern dürfen (Durchschlupf).

Stromführende Außenlitzen zur Wolfsabweisung sind zulässig. Die Litze ist dann mittels Abstandsisolatoren in einem Abstand von 20 cm auf der Außenseite des Zauns auf 20 cm Höhe anzubringen. Dabei darf ein maximaler Bodenabstand von 20 cm nicht überschritten werden. Alternativ sind im Falle einer Beweidung zudem wolfssichere Zäune zulässig, die in den Boden eingegraben werden. Die Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei solchen Zäunen durch entsprechende Einschlüpfe mit mind. 20 x 20 cm im Abstand von maximal 10 m zu gewährleisten.

Die Umzäunung ist so nah wie Betrieb und Unterhaltung es erlauben an die mit Modulen überstellte Fläche zu setzen. Von Fußwegen und Feldwegen ist mit festen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Grenzabstände gemäß des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten. Zäune sind in Metallfarben auszuführen.