



Gemeinde Zimmern unter der Burg

Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Agri-Photovoltaikanlage Aspenhof“

## Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

### INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	3
4	Hinweise .....	7
5	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	8
6	Begründung.....	11

Planungsstand: Vorentwurf  
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 04. Juli 2022

## 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 20.07.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 02.09.2021
Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes und Beschluss über die frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Zimmern unter der Burg übereinstimmen.

Zimmern unter der Burg, den

---

Jürgen Leichtle  
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 Abs. 2 BauGB)	am
Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB)	am

Zimmern unter der Burg, den

---

Jürgen Leichtle  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I 674) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien auf Fläche für die Landwirtschaft“

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Photovoltaik-Module
- Sonnenkollektoranlage
- Sonstige bauliche Anlagen, die für den Betrieb und die Erschließung des Sondergebietes erforderlich sind oder in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen
- Landwirtschaftliche Nutzung

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

## 2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr.1 und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt.

## 2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Modulhöhe beträgt 3,50 m und ist vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt des Moduls zu bemessen.

Die Mindesthöhe beträgt 0,80 m und ist vom natürlichen Gelände bis zur Unterkante des Moduls zu bemessen.

Für die Ermittlung der Höhe des natürlichen Geländes sind die in der Planzeichnung in Meter über NN dargestellten Höhenangaben heranzuziehen. Die freien Räume zwischen den dargestellten Höhenangaben sind je nach Höhenunterschied gleichmäßig in +/- Meter Höhenangaben einzuteilen, sodass für die bauliche Anlage ein standortbezogener Bezugspunkt in Meter über NN ermittelt werden kann.

Bei Abweichungen zu den in der Planzeichnung festgelegten Höhenangaben, gelten die tatsächlich im Bestand vorhandenen und nachgewiesenen Höhen des natürlichen Geländes in Meter über NN.

## 3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Längen der gesamten Anlage über 50 m zulässig sind.

## 4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Anlagenteile ist bis zu 1,00 m zulässig.

## 5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Die Anlage von weiteren Verkehrsflächen ist zulässig.

## 6. Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Ausnahmsweise können aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen Leitungen auch oberirdisch verlegt werden.

Überlandleitungen sind zu dulden.

## 7. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zu versickern.

## 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

### **Maßnahme 1 (M 1)**

#### **Schutz der Bodenfunktionen**

Befahrungen der Fläche sind auf ein Minimum zu reduzieren und Bau- sowie Wartungsarbeiten dürfen nur bei ausreichend abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Gegebenenfalls entstandene Verdichtungen sind sofort zu beheben. Auf Geländemodellierungen ist zu verzichten.

### **Maßnahme 2 (M 2)**

#### **Beleuchtung**

Die Beleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) oder soweit möglich mit geringeren Farbtemperaturen (wie 2400 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen einen möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen haben.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sind auszuschließen.

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung und Bewegungsmelder sind nicht zulässig.

### **Maßnahme 3 (M3)**

#### **Pflege der Solarmodule**

Für die Reinigung der Module ist reines Wasser zu verwenden. Der Einsatz von Reinigungsmitteln oder Chemikalien ist nicht zulässig.

## 9. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Maßnahmen der Grünordnung sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen zu erhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie die Anlage von Holzlagerplätzen, Ablagerung organischen Materials, das dauerhafte Abstellen von Geräten oder Maschinen etc. sind untersagt.

### **Pflanzgebot 1 (PFG 1)**

#### **Grünlandbewirtschaftung auf PV-Stellfläche**

Die im Bereich der PV-Stellfläche als Pflanzgebot 1 (PFG 1) ausgewiesene Fläche ist als Grünland durch eine zweimalige Mahd oder durch extensive Beweidung zu bewirtschaften. Dabei soll auf eine Düngung oder die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden.

Um Bodenerosion durch abfließendes Niederschlagswasser unterhalb der Module zu verhindern, ist auf eine dauerhafte Vegetationsbedeckung des Bodens zu achten. Unbewachsenen Stellen oder Stellen mit schütterer Pflanzendecke sind nachzusähen.

### 10. Rückbauverpflichtung § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Wenn die innerhalb des Sondergebiets zulässigen Nutzungen nach Fertigstellung und Inbetriebnahme in einem Zeitraum von mehr als 12 Monate nicht mehr betrieben werden, sind diese spätestens bis zum Ablauf der nächsten 12 Monate vollständig zurückzubauen. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile und Kabel sind zu entfernen. Der Zeitpunkt der Außerbetriebnahme ist der Kommune anzuzeigen.

Nach dem Rückbau sind die Flächen wieder ihrer ursprünglichen Nutzung oder ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Zimmern unter der Burg, den

Jürgen Leichtle  
Bürgermeister

## **4 Hinweise**

### 1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss beim Bau und Betrieb der Anlage grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Zollernalbkreis anzuzeigen.

Transformatoren und Batteriespeicher sind entsprechend den Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) aufzustellen und zu betreiben. Je nach Mengen und Wassergefährdungsklassen der Komponenten sind bei Transformatoren und Batteriespeicher ausreichende Rückhaltevolumina für den Fall von Leckagen oder Brandereignissen herzustellen.

### 2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

### 3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.



Gemeinde Zimmern unter der Burg

Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Agri-Photovoltaikanlage Aspenhof“

## 5 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Vorentwurf

zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 04. Juli 2022



## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I 674) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Für die Gestaltung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 74 LBO BW folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### 1.1 Solarmodule

Die Oberfläche der Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Module sind mit einem hochtransparentem, anti-reflexbeschichtetem und hitzevorgespanntem Solarglas (entspiegeltes Glas) herzustellen.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren (auf max. 3% je Solarglasseite) gesichert weitgehend minimiert werden.

#### 1.2 Ständerwerk

Die Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Module sind aufzuständern und mit Rammfundamenten im Boden zu verankern.

Das Ständerwerk ist ohne Betonfundament zu gründen.

### 2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Nicht beleuchtete Werbeanlagen sowie nicht beleuchtete Informationstafeln die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes stehen, sind zulässig.

### 3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

#### 3.1 Einfriedungen

Einfriedungen wie offen wirkende Zäune oder Hecken sind bis zu einer max. Höhe von 2,50 m und ausschließlich innerhalb der Fläche für Sondergebiet zulässig. Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sind ebenso wie die Verwendung von Stacheldraht und Kunststoff nicht zulässig.

#### 3.2 Oberflächenbefestigung:

Befestigte Oberflächen und Wege sind aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Schotterrasen, Rasenpflaster oder wassergebundenen Decken herzustellen.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Zimmern unter der Burg, den

Jürgen Leichtle  
Bürgermeister



Gemeinde Zimmern unter der Burg

Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Agri-Photovoltaikanlage Aspenhof“

## 6 Begründung

Planungsstand: Vorentwurf

zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 04. Juli 2022

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	13
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	13
1.2	Ausgangssituation .....	14
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	15
2	Erschließung.....	15
2.1	Verkehrliche Erschließung .....	15
2.2	Stromversorgung .....	15
2.3	Beseitigung des Niederschlagswassers.....	15
3	Übergeordnete Planungen.....	16
3.1	Besondere Erfordernisse der Planung .....	16
3.2	Regionalplan Neckar-Alb 2013 .....	17
3.3	Flächennutzungsplan.....	18
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	19
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	20
6	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung .....	21
7	Flächenbilanz .....	21
8	Satzung .....	22

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien auf Fläche für die Landwirtschaft .....	13
Abbildung 2: Bestandaufnahme Plangebiet.....	14
Abbildung 3: Übersichtslageplan .....	15
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 .....	17
Abbildung 5: Ausschnitt aus FNP .....	18

# 1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Zimmern unter der Burg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Agri-Photovoltaikanlage Aspenhof“ angrenzend an den Reiterhof und die Pferdepension Aspenhof die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage zu schaffen. Es ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien auf Fläche für die Landwirtschaft“ geplant.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist im Rahmen der Umsetzung von Klimaschutzzielen die geordnete Entwicklung und Erstellung von Solarmodulen sowie der erforderlichen Einrichtungen sicherzustellen. Die maximale Höhe der einzelnen Module wird beschränkt.

Des Weiteren sollen die bestehenden Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebiets in ihrem natürlichen Zustand weitgehend erhalten werden. Die Abgrenzung des geplanten Sondergebiets ergibt sich aufgrund der Flurstücksgrenzen und der geplanten Freiflächenanlage. Im Rahmen der Errichtung eines Photovoltaik Freifeldes sind weitere durch planungsrechtliche Festsetzungen festgelegte Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen um den erforderlichen Waldabstand einzuhalten.

In der folgenden Abbildung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ca. 6,3 ha des Flurstücks 1686/3 Gemarkung Zimmern udB dargestellt.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien auf Fläche für die Landwirtschaft“

Auf Grund der Ausweisung der Fläche im Regionalplan Neckar-Alb als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und „Regionaler Grünzug“ bestehen besondere Restriktionen für die Nutzung zur Erzeugung von regenerativer Energie.

## 1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist im derzeitigen Bestand als gehölzfreie südexponierte Mähwiese vorhanden, die aufgrund ihrer Ausrichtung für die Aufstellung einer Photovoltaik-Anlage gut geeignet ist.

Der südöstliche Bereich der Wiese wird im derzeitigen Bestand als Pferdeweide genutzt.

Randlich grenzen Waldflächen mit dichten bis lückigen Grünstrukturen an das Vorhabengebiet an. Im Norden und Osten grenzen ein Sukzessionswald sowie ein durch Fichten dominierter Nadelwald an das Plangebiet an. Der Waldrand ist kaum gestuft und ist eher als Saum mit wenigen Sträuchern ausgebildet. Im Süden sind Wiesen mit wenigen Sträuchern und ein Hof mit Scheunen und Pferdeställen vorhanden. Im Westen sind angrenzend an das Plangebiet Saumbereiche mit älteren Eichenbäumen sowie weiter nordwestlich ein teils höherer Tannen-Fichten-Wald sowie ein kleinflächiger dichter Tannenwald und Aufforstungsflächen vorzufinden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Abbildung 2: Bestandaufnahme Plangebiet

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1,5 km (Luftlinie) nordöstlich der Gemeinde Zimmern unter der Burg sowie unmittelbar angrenzend an den Reiterhof und die Pferdepenion Aspenhof. Es umfasst ca. 6,3 ha des Flurstücks Nr. 1686/3 Gemarkung Zimmern udB und liegt auf einer Höhe von ca. 685 m ü. N.N. Die für die Errichtung der PV-Anlage vorgesehene Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist von Waldflächen umgeben. Südöstlich verläuft in ca. 70,0 m Entfernung das Gewässer „Vollochgraben“.

Das Gelände fällt leicht in die südöstliche Richtung ab.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.



Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

## 2. Erschließung

### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über die Zufahrt des Aspenhofs (Flst. 1683) erfolgen.

### 2.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz ist möglich.

### 2.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zu versickern.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Besondere Erfordernisse der Planung

Gemäß Plansatz 4.2.4.3 Z (4) der 4. Regionalplanänderung sind Freiflächen-Solaranlagen in **Gebieten für Landwirtschaft** ausnahmsweise zulässig, wenn die Anlage so konzipiert ist, dass im Bereich der Solaranlage überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist.

Laut Begründung dieses Plansatzes sind sie dort nur dann zulässig, „*wenn im Bereich des Solarparks auf einem weit überwiegenden Teil der Fläche weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist. Nach dem Stand der Technik ... sind dies im Bereich von Ackerflächen aufgeständerte Agriphotovoltaikanlagen oder bifaziale, senkrecht stehende Photovoltaikanlagen. Im Bereich von Grünlandflächen sollte auf einem weit überwiegenden Teil weiterhin eine Grasnutzung (Mahd oder Beweidung) möglich sein*“. Neuerungen in der technischen Ausführung von Freiflächen-Solaranlagen, die einen Vorrang der Landwirtschaft im Sinne des Plansatzes 3.2.3 Z (3) gewährleisten, sollen ggf. in die Einzelfallprüfung bezüglich der Verträglichkeit mit dem Ziel der Raumordnung einbezogen werden können.

Nach Plansatz 4.2.4.3 Z (2) gilt für den **regionalen Grünzug** (VRG) Folgendes:

*„Freiflächen-Solaranlagen sind in regionalen Grünzügen (Vorranggebiet) grundsätzlich nicht zulässig. Sie sind ausnahmsweise auf Flächen zulässig, die eine landschaftsverträgliche Einbindung der Solaranlage ermöglichen, vorzugsweise auf Flächen mit Vorbelastungen. Innerhalb der regionalen Grünzüge sind Freiflächen-Solaranlagen nicht landschaftsverträglich in Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und in Waldflächen.*

*Als weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit muss außerdem der Rückbau der baulichen Anlagen nach Aufgabe der Nutzung als Freiflächen-Solaranlage gesichert sein.“*

Die geplante Anlage wurde so konzipiert, dass die oben genannten Kriterien erfüllt werden können. Die Festsetzungen im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan werden als „SO Landwirtschaft und PV-Anlage“ erfolgen.

Nachfolgend wird das geplante Nutzungskonzept kurz erläutert. Ausführliche Beschreibungen sind dem Nutzungskonzept sowie dem Belegungsplan (Stand 08. Juni 2022) zu entnehmen.

Die Module werden in Reihe in Richtung Süden ausgerichtet. Der Reihenabstand beträgt ca. 8,30 m und ist damit deutlich breiter als bei „konventionellen“ Freiflächen-PV Anlagen üblich. Bezogen auf das umzäunte Plangebiet ergeben sich ca. 81% landwirtschaftlich nutzbarer Fläche. Die Module werden mit einer Neigung von 20° angebracht und ergeben damit eine Modulbreite in Aufsicht von ca. 6,20 m. Die Aufständering erfolgt auf einer Höhe von 0,80 m (Unterkante) bis ca. 3,00 m (Oberkante). Mit dieser Art der Aufständering wird die Lichteinstrahlung auf die landwirtschaftlich nutzbare Fläche unterhalb der Module erhöht und eine fachgerechte Bewirtschaftung des Grünlands ermöglicht.

Das Anlagendesign sowie das Nutzungskonzept für die Freiflächenanlage wurde in Anlehnung an die Vorgaben der DIN „Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung“ (DIN SPEC 91434: 2021-05) erstellt. Die derzeit bestehende Grünlandnutzung bzw. untergeordnete Weidenutzung werden vordergründig beibehalten. Dies kann, im Gegensatz zu einer Ackernutzung, wesentlich einfacher und effektiver unter Beibehaltung einer landwirtschaftlichen Nutzung verwirklicht werden.



### 3.2 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb einer Fläche, die als „Regionaler Grünzug“ und als Gebiet für Landwirtschaft jeweils im Vorranggebiet sowie als „Gebiet für Bodenerhaltung“ im Vorbehaltsgebiet ausgewiesen ist.

Der Regionalverband Neckar-Alb hat im Vorfeld das Nutzungskonzept sowie den Belegungsplan zur geplanten Freiflächen-Solaranlage Aspenhof geprüft. Eine maschinelle Bewirtschaftung auf einem weit überwiegenden Teil der Vorhabenfläche dürfte grundsätzlich möglich sein. Damit sieht der Regionalverband die Ausnahmeveraussetzungen in dem Vorranggebiet für die Landwirtschaft als erfüllbar an.

Gemäß PS 3.1.1 Z (5) sind regionalbedeutsame Infrastruktureinrichtungen, für die ein öffentliches Interesse besteht, in regionalen Grünzügen (Vorranggebiet) ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb nicht verwirklicht werden können.

Grundvoraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Freiflächen-Solaranlagen in regionalen Grünzügen (Vorranggebiet) ist eine landschaftsverträgliche Einbindung. In besonders sensiblen Bereichen, wie Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild, Kernflächen der Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege und Waldfläche, sind Freiflächen-Solaranlagen ausgeschlossen. Vorzugsweise sollen Freiflächen-Solaranlagen im Bereich von Flächen mit Vorbelastungen errichtet werden. Das Plangebiet liegt außerhalb eines besonders sensiblen Bereichs. Eins der relevanten Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit wird durch die Festsetzung der erforderlichen Rückbauverpflichtung erfüllt, sodass nach dem Rückbau die Fläche wieder ihrer ursprünglichen Nutzung oder ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden muss.

Gemäß Plansatz 3.2.2 G (1 bis 5) hat der Schutz der Böden ein besonderes Gewicht, sodass die Böden so zu behandeln sind, dass seine vielfältigen Funktionen erhalten bleiben. Bei erforderlichen baulichen Maßnahmen ist die Zerstörung des Bodens auf ein Minimum zu beschränken. Schadstoffeinträge in den Boden sowie Bodenschäden durch Verdichtungen sind zu vermeiden.

Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Im Folgenden ist ein Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 dargestellt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013, unmaßstäblich

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem Jahr 2017 wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlichemtal weist den Planungsbereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche aus. Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der 2. Fortschreibung geändert. Das Fortschreibungsverfahren wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlichemtal am 31.03.2022 einstimmig beschlossen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Gemeindeverwaltungsverband das Plangebiet als Sonderbaufläche ausweisen.

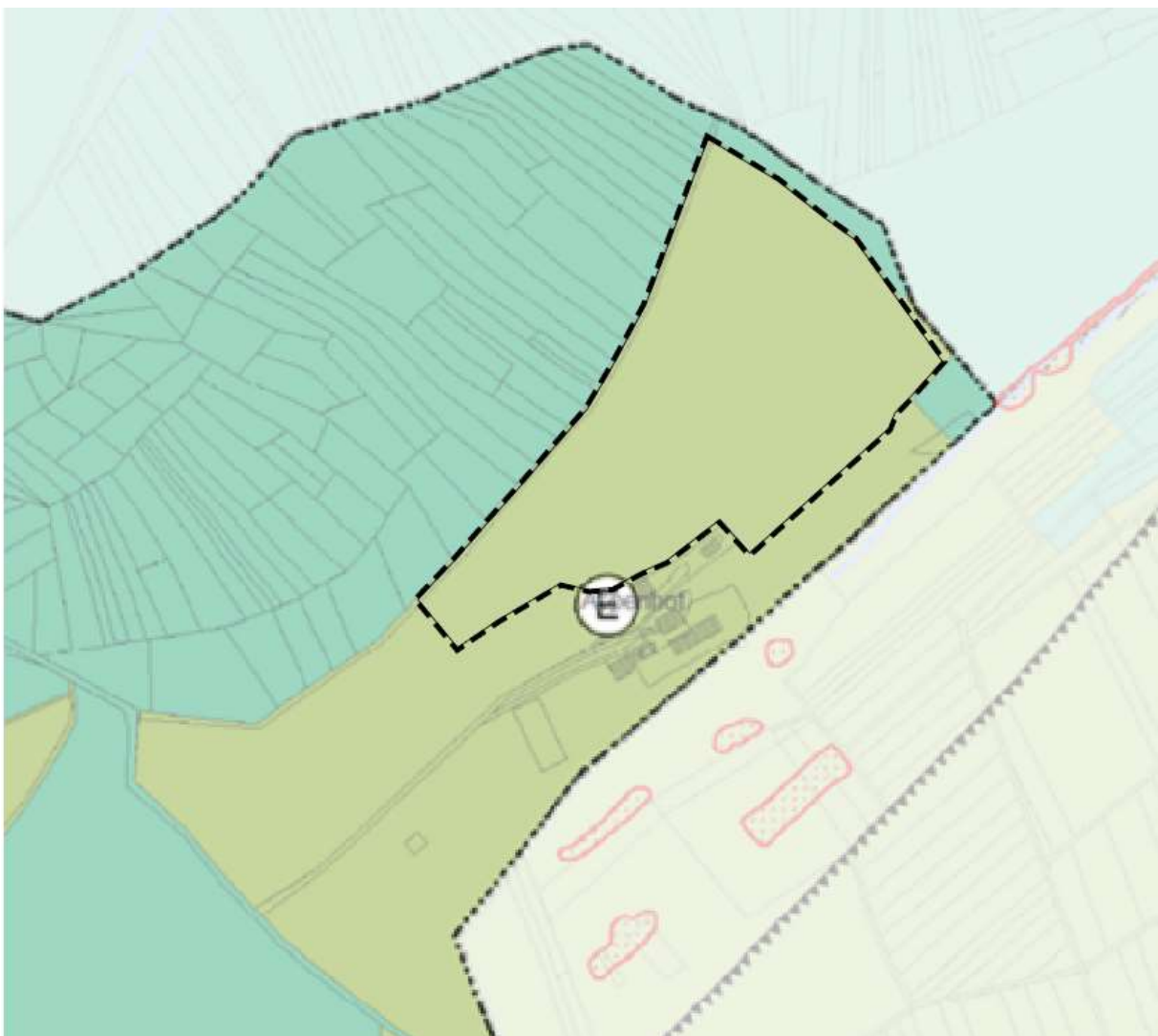


Abbildung 5: Ausschnitt aus FNP, unmaßstäblich

## 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens der Gemeinde Zimmern unter der Burg im Außenbereich auf Flurstück 1686/3 der Gemarkung Zimmern unter der Burg zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien auf Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Durch die Festsetzung als Sondergebiet werden bauliche Anlagen, die nicht dieser Zweckbestimmung dienen, ausgeschlossen. Innerhalb des Sondergebiets sind demnach ausschließlich Anlagen und Nutzungen wie Photovoltaik-Anlage, Sonnenkollektoranlage und sonstige bauliche Anlagen, die für den Betrieb und die Erschließung des Sondergebiets erforderlich sind oder in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen sowie eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Größe der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch das Erfordernis, eine möglichst optimale Nutzung der Sonnenenergie für das Plangebiet sicherzustellen. Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl soll neben den anlagenbedingten Gesichtspunkten auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden. Zudem ist zu gewährleisten, dass die vordergründige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt. Beim Bemessen der GRZ wird die durch die Module senkrecht überdeckende Grünfläche berücksichtigt. Die Flächenversiegelung fällt durch die Aufständigung mit Rammfundamenten deutlich geringer aus. Zudem sollte das Landschaftsbild vor erheblichen Beeinträchtigungen durch die Höhe der baulichen Anlagen möglichst gewahrt werden. Die GRZ wird daher mit 0,3 festgesetzt und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 3,50 m beschränkt. Aus Gründen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit wird für die Module eine Mindesthöhe von 0,80 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise werden Anlagen- oder Gebäudelängen über 50 m zugelassen. Dies ist aufgrund des geplanten Vorhabens unabdingbar, um u.a. eine reihenweise Anordnung von Photovoltaik-Modulen zu ermöglichen. Beim Bemessen der Längen wird die gesamte Anlage betrachtet.

Die Festsetzung der Baugrenze reguliert neben der Größe, insbesondere die Lage von baulichen Anlagen. Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zum natürlichen Umfeld der Sondergebietsfläche gewährleistet werden. Gleichzeitig wurde die Baugrenze auf das notwendige Maß begrenzt und orientiert sich nah an der Modulausrichtung des Belegungsplans (Stand 08. Juni 2022). Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Anlagenteile sind bis zu 1,00 m zulässig, um die Sondergebietsfläche optimal auszunutzen.

Um die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets dauerhaft gewährleisten zu können, wird mit der Darstellung der Verkehrsfläche im zeichnerischen Teil im Süden des Plangebiets ein verkehrlicher Anschluss für das Plangebiet vorgesehen. Die Anlage von weiteren Verkehrsflächen ist zulässig und ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Landschaftsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Ausnahmsweise können aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen Leitungen auch oberirdisch verlegt werden.

Die Duldungspflicht von Überlandleitungen ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zu versickern. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf geleistet.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden für das Sondergebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um Bodenverdichtungen zu vermeiden und Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten, sind Befahrungen der Fläche auf ein Minimum zu reduzieren und Bau- sowie Wartungsarbeiten nur bei ausreichend abgetrocknetem Boden durchzuführen. Zudem ist zum Schutz des natürlichen Bodens auf Geländemodellierungen zu verzichten.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Da das anfallende Niederschlagswasser breitflächig versickert, ist für die Reinigung der Module nur Wasser ohne Reinigungsmittel einzusetzen, um das Grundwasser vor Belastungen zu schützen. Der Einsatz von Reinigungsmitteln oder Chemikalien innerhalb des Sondergebietes ist somit untersagt. Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Pflanzgebote übernehmen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Das Pflanzgebot 1 (PFG 1) dient darüber hinaus dem Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt.

Die Festsetzung einer Rückbauverpflichtung ist erforderlich, um einen Zeitraum für den Rückbau der Photovoltaik-Anlage nach Außerbetriebnahme vorzugeben und die Rückführung der Fläche in ihre ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen.

## **5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Zimmern unter der Burg auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere landschaftsbildgeprägte Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Zur Verringerung der Blendwirkung ist für die Herstellung der Solarzellen ein entspiegeltes Glas zu verwenden.

Aus ökologischen Gründen sind Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Module aufzuständern und mit Rammfundamenten im Boden zu verankern. Um den Boden vor Beeinträchtigungen möglichst zu schützen muss das Ständerwerk ohne Betonfundament gegründet werden.

Zum Schutz des Landschaftsbildes und nachtaktiver Arten werden nur unbeleuchtete Werbeanlagen oder Informationstafeln zugelassen. Um die Zweckbestimmung des geplanten Vorhabens sicherzustellen, werden ausschließlich Werbeanlagen zugelassen, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes stehen.

Aus versicherungstechnischen Gründen dürfen offen wirkende Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,50 m errichtet werden. Einfriedungen dienen ausschließlich dem Schutz der Anlagen innerhalb des Sondergebiets und werden deshalb ausschließlich innerhalb der Sondergebietsfläche zugelassen. Aufgrund der Lage im natürlichen Lebensraum von verschiedenen Tierarten, ist mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten. Dadurch soll ein natürlicher Landschaftsraum gewährleistet werden, der die Durchquerungsmöglichkeiten von Kleinsäugetern nicht einschränkt. Aufgrund der naturnahen Umgebung werden geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände grundsätzlich nicht zugelassen.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Zum Schutz der Umwelt werden Einfriedungen aus Kunststoff nicht zugelassen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind befestigte Bodenoberflächen grundsätzlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

## 6. Natur und Landschaft

Ein Umweltbericht wird erstellt, der die maßgeblichen Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt. Ebenso wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden als Bestandteile des Bebauungsplans im weiteren Verfahren dem Bebauungsplanentwurf beigelegt.

## 7. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	63.182
<u>darin enthalten:</u>	
Sondergebietsfläche	62.981
Verkehrsflächen	201

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Zimmern unter der Burg, den

Jürgen Leichtle  
Bürgermeister

## **8. Satzung**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I 674) geändert worden ist, § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Gemeinde Zimmern unter der Burg den Bebauungsplan „Agri-Photovoltaikanlage Aspenhof“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am xx.xx.xxxx beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Agri-Photovoltaikanlage Aspenhof“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom xx.xx.xxxx.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Agri-Photovoltaikanlage Aspenhof“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom xx.xx.xxxx in der Fassung vom xx.xx.xxxx. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom xx.xx.xxxx beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Inhalte, die die Grundzüge der Grünordnung betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt unter anderem, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
- zu Werbeanlagen
- zur Gestaltung der unbebauten Flächen

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

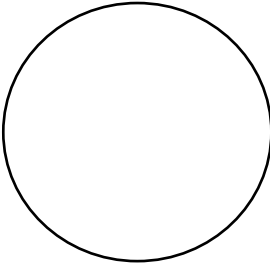
### **§ 4 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan „Agri-Photovoltaikanlage Aspenhof“ der Gemeinde Zimmern unter der Burg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Zimmern unter der Burg, den .....

.....

Jürgen Leichtle, Bürgermeister



Dienstsiegel