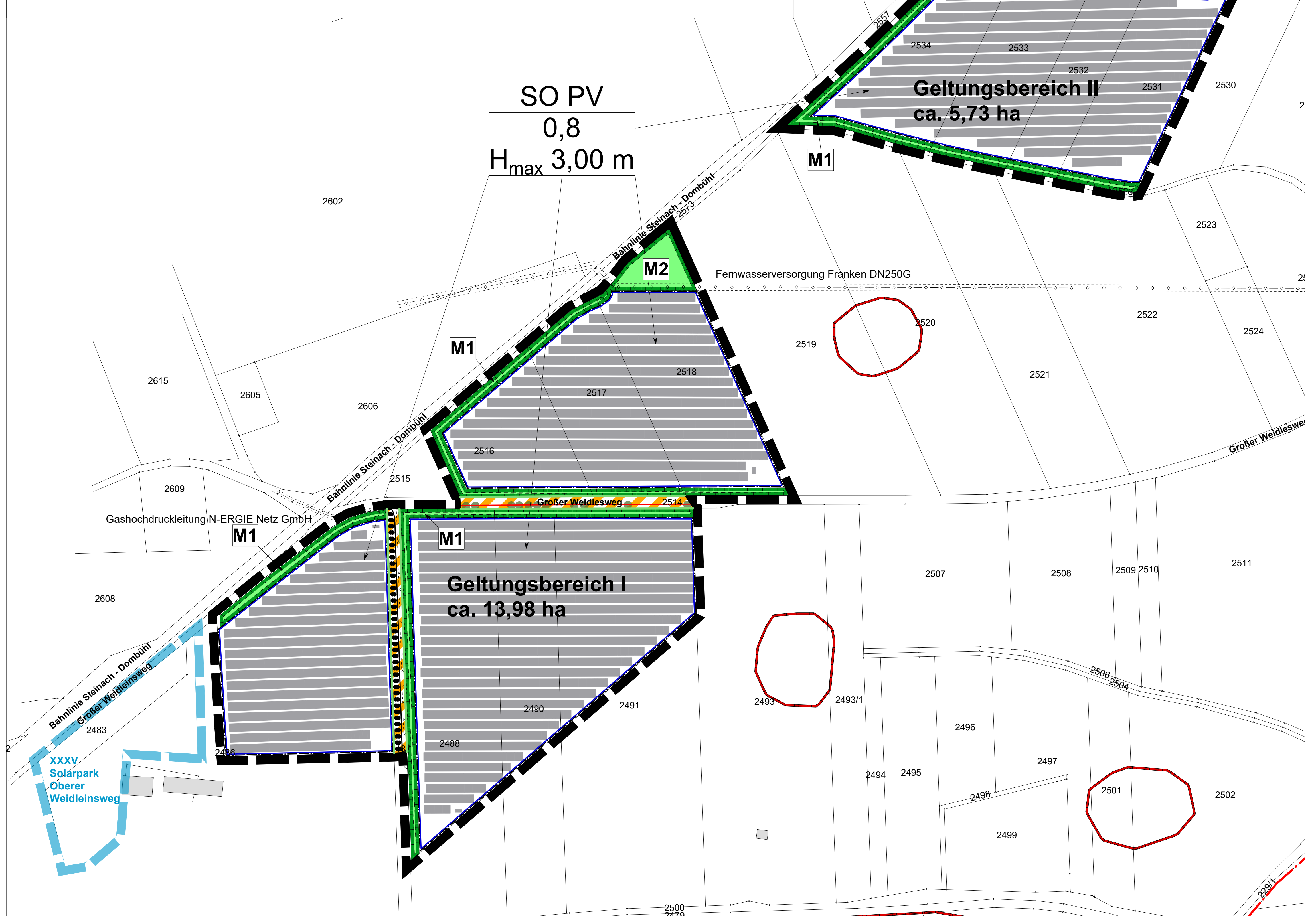
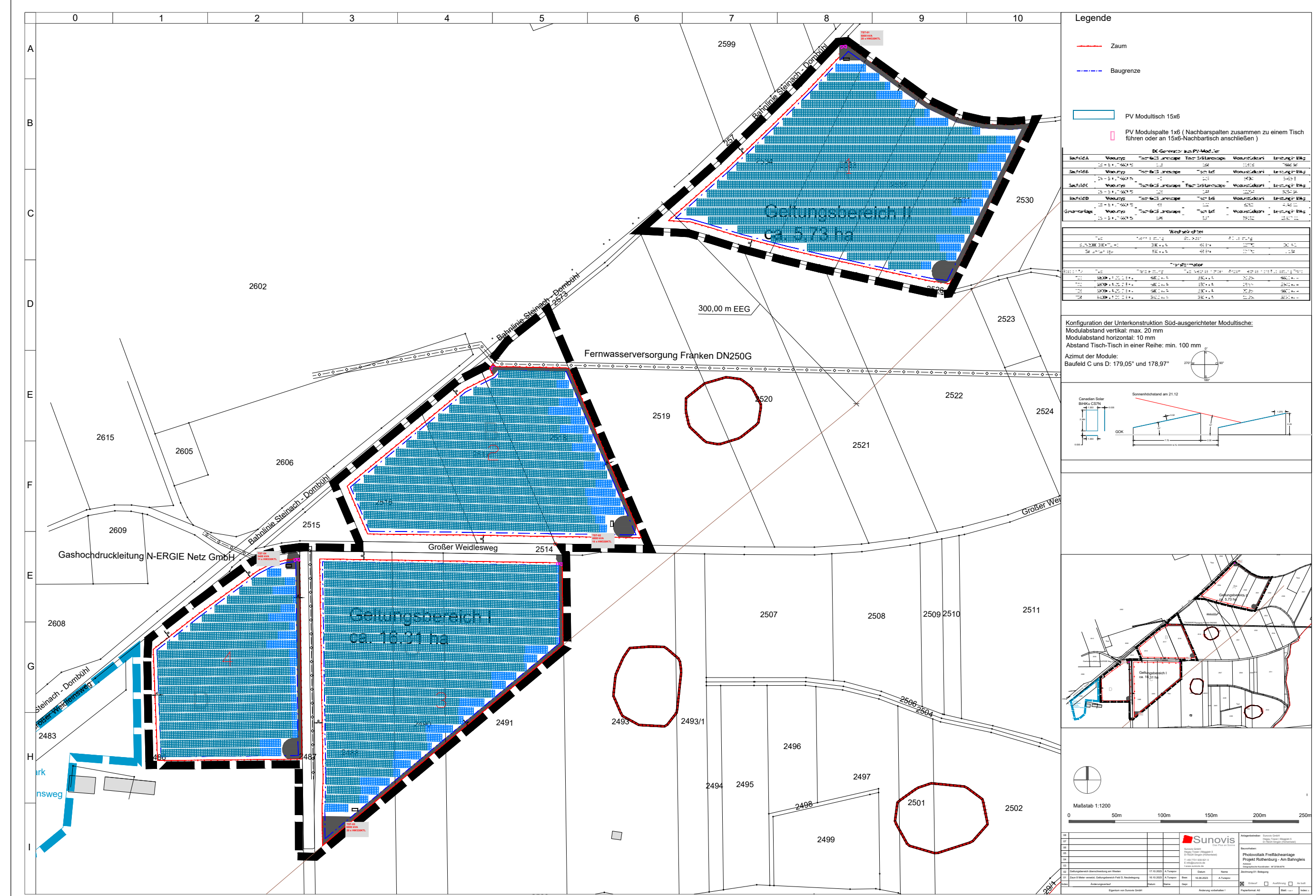


# Stadt Rothenburg ob der Tauber: Vorhabenbezogener Bebauungsplan XXXVII - Solarpark am Bahngleis

## Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP



### 1. Zeichnerische Festsetzungen

- nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- Geltungsbereich**
  - Geltungsbereich Bebauungsplan XXXV "Solarpark Oberer Weidlesweg"
  - SO PV**
  - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO): Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Freiflächen Photovoltaikanlage
  - 0,80 maximal zulässige Grundflächenzahl
  - H<sub>max</sub> 3,00 m maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen in Metern
  - Baugrenze
  - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: land- und forstwirtschaftlicher Weg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Maßnahme M1 Heckenpflanzung
  - Maßnahme M2 Obstweide auf extensivem Grünland
  - Erhalt Baumhecke
  - Erhalt Obstbäume
- 2. Zeichnerische Hinweise**
- Gemarkungsgrenze
  - bspw. bestehende Flurnummer
  - bestehendes Gebäude
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - Modulfächen Photovoltaik, Nebenanlagen
  - Fernleitungstrasse der Fernwasserversorgung Franken (stillgelegt), GG250, hier je 3 m Schutzabstand beidseitig der Leitungssache und
  - Gashochdruckleitung der N-ERGIE Netz GmbH, hier je 2 m Schutzabstand
  - Bodendenkmal
  - Biotop

### 3. Textliche Festsetzungen

- nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- 3.1 Art der baulichen Nutzung**  
Das Gebiet ist als sonstiges Sondergebiet für Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Freiflächen Photovoltaikanlage nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind neben den Photovoltaikanlagen die technisch erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Trafostationen, Übergabestationen) zulässig.  
Nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Errichtung von Solaranlagen wird erst zulässig, wenn eine Blendung des Bahnverkehrs ausgeschlossen wird, nachgewiesen durch ein Blendgutachten.  
Die festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen im Sondergebiet sind nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nur zulässig, solange die Photovoltaikanlagen der Gewinnung und Einspeisung von Strom in das öffentliche Stromnetz dienen und die Nutzung der Photovoltaikanlage nicht endgültig aufgegeben und beendet ist. Als Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung**  
Die maximal zulässige Gesamthöhe ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Photovoltaikanlage bzw. der Oberkante der Dachhaut von baulichen Nebenanlagen.
- 3.3 Einfriedungen**  
Einfriedungen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und gegenüber öffentlichen Wegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen um mindestens 50 cm zurückzusetzen. Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig. Es ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten.
- 3.4 Befestigte Flächen**  
Das Maß der befestigten Flächen ist auf die technisch funktionalen Erfordernisse zu begrenzen, es sind nur versickerungsfähige Aufbauten wie z. B. Schotter, Schotterrasen oder Rasengittersteine zulässig.
- 3.5 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- 3.5.1 Pflanzgebote**  
Bei der Pflanzenauswahl der Gehölze sind ausschließlich einheimische Arten aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Gehölze sind in Baumschulqualität zu beziehen und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen.  
Die Pflanzarbeiten sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Gehölzpflegemaßnahmen sind außerhalb der Vegetationszeiten, also lediglich zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen.  
Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht gestattet.  
Die Nutzung der nicht mit Gehölzen bewachsenen Flächen muss extensiv erfolgen und ist als extensives Grünland (Einsaat mit einer gebietsheimischen, artenreichen Saatgutmischung) zu entwickeln.  
Die Grünflächen sind für die Dauer des Betriebs der PV-Anlage zu pflegen und zu erhalten. Pflegemaßnahmen müssen bedarfsgerecht erfolgen. Das Schnitt- und Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen und zu entsorgen (kein Mulchen).
- 3.5.1.1 Baumreihe entlang "Großer Weidlesweg"**  
Die Baumreihe entlang des Großen Weidleswegs ist zu erhalten.
- 3.5.1.2 Baumhecke entlang Schotterweg (Fl. Nr. 2487)**  
Die Baumhecke entlang des Schotterweges ist zu erhalten.
- 3.5.1.3 Grünflächen und Zwischenbereiche der Solarmodule**  
Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Ablagerungen jeglicher Art nicht zulässig.  
Die Grünflächen und Zwischenbereiche der Solarmodule sind mit einheimischem Saatgut der Herkunftsregion (Region 12 Fränkisches Hügelland) zu begrünen. Zu verwenden ist eine Saatgutmischung für frische Wiesenstandorte mit einem Kräuteranteil von mind. 50 %. Geeignet ist z. B. die Mischung "24 Solarpark" von Rieger-Hoffmann, in regionaler Mischung.  
Die im Plan dargestellten Grünflächen sowie die Zwischenbereiche der Solarmodule sind unversiegelt mit Pflanzenbewuchs zu belassen und extensiv mittels ein- bis zweijähriger Mahd frühestens ab 15.06. und maximal bis 15.10. eines Jahres zu pflegen. Dazu ist ein insektenfreundliches Mähwerk einzusetzen, Schnitthöhe mind. 10 cm. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Die Verwendung des Mähguts ist zulässig und erwünscht. Der Einsatz von Düngemitteln und Pesticiden ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Der Einzelbekämpfung von Ampfer kann gegebenenfalls in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden.  
In den ersten drei Jahren ist die Fläche so zu pflegen, dass sich die Flächen zu einem artenreichen Dauergrünland entwickeln.
- 3.5.1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Als Ausgleichsflächen im Sinne des Naturschutzrechts werden Teile der randlich betroffenen Flurstücke sowie der nördliche Teil von Fl. Nr. 2518 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Auf den in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen sind die Ausgleichsmaßnahmen M1 und M2 entsprechend der im Folgenden genannten Anforderungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten:  
**M1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich - Heckenpflanzungen**  
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, mit einer Breite von 8,00 m, sind zwei- bis dreireihige Heckenpflanzungen zur Eingrünung anzulegen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Hecke beträgt jeweils 1,50 m. Innerhalb der Hecke ist in einem Abstand von maximal 10 m jeweils ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.  
In den ersten drei Jahren sind die Heckenbereiche regelmäßig auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzung zu gewährleisten. Danach ist abschnittsweise "Auf den Stock setzen" möglich, ein Abstand

von mindestens sieben Jahren ist dabei einzuhalten. Es sind Überhälter in Form von einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern zu belassen, das Schnittgut ist zu entfernen. Die Eingrünung ist grundsätzlich freischneidend zu erhalten.

- Mindestqualität:**  
Heister 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Sträucher Höhe 60 - 100 cm
- Liste standortheimischer Arten:**
- |                         |  |
|-------------------------|--|
| Feld-Ahorn              | Acer campestre                           |
| Hainbuche               | Carpinus betulus                         |
| Vogelkirsche            | Prunus avium                             |
| Trauben-Kirsche         | Prunus padus                             |
| Mehlbeere               | Sorbus aria                              |
| Eberesche               | Sorbus aucuparia                         |
| Kornelkirsche           | Cornus mas                               |
| Roter Hartriegel        | Cornus sanguinea                         |
| Haselnuss               | Corylus avellana                         |
| Weißdorn                | Crataegus monogyna                       |
| Pfaffenhütchen          | Euonymus europaeus                       |
| Gewöhnlicher Liguster   | Ligustrum vulgare                        |
| Heckenkirsche           | Lonicera xylosteum                       |
| Schlehe                 | Prunus spinosa                           |
| Kreuzdorn               | Rhamnus cathartica                       |
| Wildrosen               | (z. B. Hunds-Rose, Feld-Rose) Rosa spec. |
| Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra                           |
| Wolliger Schneeball     | Viburnum lantana                         |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus                          |

**M2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich - Obstweide auf extensivem Grünland**  
Die Flächen sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen analog der unter "Grünflächen und Zwischenbereiche der Solarmodule" beschriebenen Weise als Extensivgrünland zu entwickeln. Auf der Fläche sind insgesamt 13 standortbewährte Obstbäume, mit Pflanzabständen von 10 bis 12 m zu pflanzen. Der Schutzstreifen der Fernwasserleitung ist freizuhalten.  
Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### 3.5.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- 3.5.2.1 Schutz von Vögeln und ihren Gelegen**  
Zur Vermeidung von Gefährdungen der geschützten Arten und Individuen sind folgende Maßnahmen erforderlich:  
Bauzeitbeschränkungen zum Schutz von brütenden Vögeln, Gelegen und Jungvögeln sind verbindlich einzuhalten (Beginn der Bauleistungsarbeiten und Baubearbeiten nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar).  
**3.5.2.2 Schaffung von Auswechsellandschaften (CEF-Maßnahmen)**  
Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden auf Fl. Nr. 210, Gemarkung Schweinsdorf, auf einer Gesamtfläche von 4,3 ha, Blühflächen angelegt, um eine Gefährdung der lokalen Populationen bodenbrütender Vogelarten (Feldlerche, Schatzstelze) zu vermeiden. Es sind folgende Vorgaben einzuhalten:  
Ansaat einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 - "Blühende Landschaft - Frühjahrsansaat, mehrjährig" von Rieger-Hoffmann.  
Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die Feldlerche als Brutplatz dienen zu können - um dies zu gewährleisten, ist die Mischung in halber Saatgutstärke (max. 50 %) anzusäen. Rohbodenstellen sollen erhalten bleiben. Die Mischung darf keine Gräser enthalten.  
Keine weitere Bodenbearbeitung oder Mahd.  
Verzicht auf Dünger, Pflanzenschutzmittel (PSM) und mechanische Unkrautbekämpfung.  
Die Maßnahme muss im Jahr der Bauausführung vor Ende März (Brutbeginn) wirksam sein. Vor Baubeginn ist von einem Experten die Funktion der CEF-Maßnahmen der UNB zu bestätigen.  
Nach zwei bzw. vier Jahren ist die CEF-Maßnahme nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.



Lage der CEF-Maßnahme, Fl. Nr. 210, Gemarkung Schweinsdorf (Kartengrundlage: BayernAtlas, 2023)

### 4. Textliche Hinweise

- 4.1 Leitungen und Leitungsrechte**  
Durch den Geltungsbereich I verläuft eine Leitung der Fernwasserversorgung Franken GG250. Der genaue Verlauf muss bei Bedarf vom Außendienst der Fernwasserversorgung Franken örtlich kenntlich gemacht werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6 m, davon je 3 m beidseits der Leitungssache. Die Leitungsschutzzone der Fernwasserversorgung Franken ist zu beachten.  
Durch den Geltungsbereich I verläuft eine Gashochdruckleitung der N-ERGIE Netz GmbH mit einem Schutzstreifen von 2 m beidseits der Rohrtrasse. In diesem Bereich dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.
- 4.2 Denkmalschutz**  
Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG.  
Art. 8 Abs. 1 DSchG  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
Art. 7.1 BayDSchG  
Bodeneingriffe aller Art bedürfen gem. Art. 7.1 BayDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- 4.3 Entwässerung**  
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwasser dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden.

### 5. Verfahrensvermerke

- A) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans XXXVII - Solarpark am Bahngleis beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
B) Zum Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 28.10.2021 mit der Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde i. d. Zeit vom 10.11.2021 bis 13.12.2021 die Öffentlichkeit frühzeitig beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Schreiben vom 23.11.2021 bis 08.01.2022.  
C) Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 28.10.2021 mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde i. d. Zeit vom 10.11.2021 bis 13.12.2021 die Öffentlichkeit ausgelegt. Gleichzeitig wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.  
D) Die Stadt Rothenburg ob der Tauber hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.10.2021 den Bebauungsplan i. d. Fassung vom 28.10.2021 als Satzung beschlossen.  
Rothenburg ob der Tauber, den .....  
(Siegel)  
.....  
Dr. Markus Naser, Oberbürgermeister  
E) Der Bebauungsplan wurde am 28.10.2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Rothenburg ob der Tauber, den .....  
(Siegel)  
.....  
Dr. Markus Naser, Oberbürgermeister
- 6. Rechtliche Hinweise**  
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen
- BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- BauNVO Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- BayBO Bayerische Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

**Stadt Rothenburg ob der Tauber**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan XXXVII - Solarpark am Bahngleis

ENTWURF M 1:2.000

aufgestellt: 28.10.2021  
gezeichnet: Röh / Wegner  
geändert: 18.10.2023

bearbeitet: Röh / Wegner  
gezeichnet: Röh  
geprüft: Wegner

Bertram Wegner  
Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL  
Tiengartenstraße 4c, 97209 Veitshochheim  
Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871  
info@wegner-stadtplanung.de  
www.wegner-stadtplanung.de

**WEGNER**  
STADTPLANUNG