



**Stadt Neuenstein**

## **Bebauungsplan**

### **„Agri PV-Anlage Gemeindeholz“**

**Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften**

**Gemarkung Neureut**

**Stadt Neuenstein**

**Hohenlohekreis**

Vorentwurf vom 29.09.2025

**Auftraggeber:**

privat

Roland Steinbach  
Freier Landschaftsarchitekt bdl  
Zum Buschfeld 5  
74613 Öhringen  
Mail: [info@steinbach-la.de](mailto:info@steinbach-la.de)  
Fon 07941/64778-0

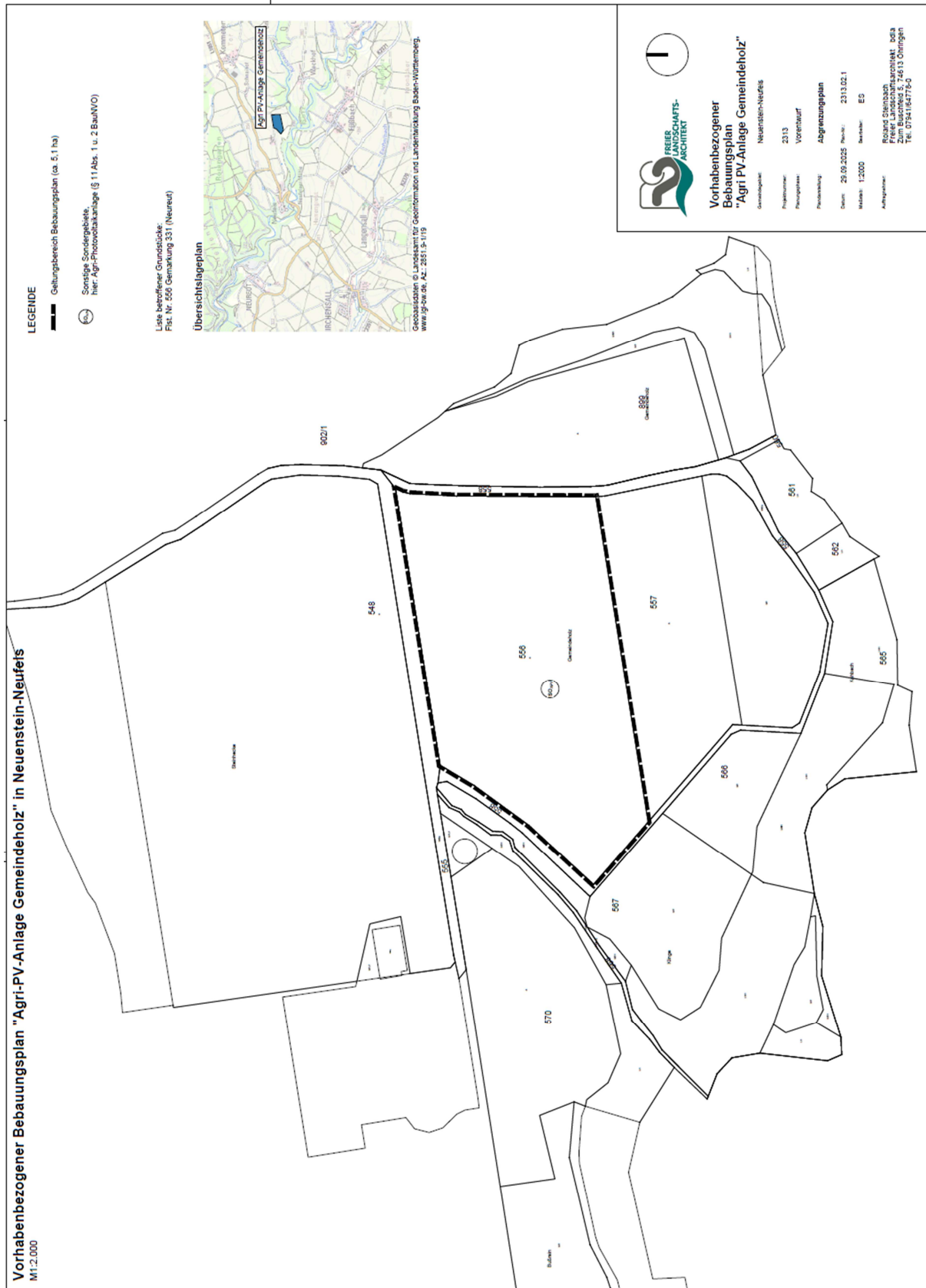


## Inhalt

<b>A. BEBAUUNGSPLAN</b> .....	<b>3</b>
1. ABGRENZUNGSPLAN.....	3
2. BEBAUUNGSPLAN „AGRI PV-ANLAGE GEMEINDEHOLZ“ .....	4
<b>B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	5
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
3. HINWEISE .....	7
4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
5. RELEVANTE NORMEN UND RICHTLINIEN DES BEBAUUNGSPLANES: .....	10
6. BEARBEITUNG / PLANFERTIGER.....	11
7. VERFAHRENSVERMERKE .....	12

# A. BEBAUUNGSPLAN

## 1. ABGRENZUNGSPLAN





## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

b) Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

e) Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden hiermit aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

#### **2.1.1 SO<sub>APV</sub>– Sondergebiet Agri-Photovoltaikanlage (§ 11 (1) BauNVO)**

**Sondergebiet Agri-Photovoltaik** gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO entsprechend Planeintrag.

Das Sondergebiet Agri-Photovoltaik dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen, bei der landwirtschaftliche Nutzung und solare Stromproduktion auf gleicher Fläche untergebracht sind.

Zulässig sind Photovoltaikanlagen und Solarmodule sowie die zur Betreuung notwendigen Anlagen wie Transformatoren- und Wechselrichterstationen, Stromspeicheranlagen, die erforderlichen Zufahrten sowie die integrierte landwirtschaftliche Nutzung unter den Solarmodulen. Die Agri-PV-Anlage muss die Anforderungen des EEG erfüllen. Die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich der Agri-PV-Anlage ist nach DIN SPEC 91434 nachzuweisen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

#### **2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung im Sinne des §19 Absatz 4 ist unzulässig.

Die Grundfläche berechnet sich aus der durch die Module überdeckten Fläche sowie der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

#### **2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)

Die maximale Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen sowie erforderlicher Nebengebäude und –anlagen wird gemäß Planeintrag auf 4,5 m über Geländeoberkante festgesetzt.

### **2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

#### **2.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Überbaubare Flächen werden durch eine Baugrenze festgelegt. Alle baulichen Anlagen, wie Solarmodule sowie für den Betrieb notwendigen Anlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen sind: Einfriedungen, Leitungen und Kabel und die für die Wartung erforderlichen Zufahrten und Wartungsflächen für Batteriespeicher, Transformatoren- und Wechselrichterstationen. Die nachbarrechtlichen Abstände zur Grundstücksgrenze sind zu beachten.

### **2.4 Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Flächen sind landwirtschaftlich zu nutzen.

## **2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### ***Verzicht auf Beleuchtung***

Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist eine Beleuchtung der Anlage nicht zulässig.

### ***Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen***

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

### ***Versickerung von Oberflächenwasser***

Anfallendes Oberflächenwasser ist ohne vorherige Sammlung über die bewachsene Bodenschicht zu versickern. Auf die „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22. März 1999 wird hingewiesen. Die Schadlosgkeit der Versickerung ist zu gewährleisten.

## **2.6 Zeitliche Befristung (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Befristung der Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen zusammenhängenden Zeitraum von mehr als 24 Monaten nicht betrieben wurde. Die Anlage ist innerhalb von 6 Monaten zurückzubauen. Die Fläche ist in ihrer ursprünglichen Nutzung als „landwirtschaftliche Fläche“ weiter zu nutzen.

## **3. HINWEISE**

### **3.1 Denkmalschutz**

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 (Steinwerkzeuge, 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.

### **3.2 Erdaushub/Bodenschutz**

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4 sind einzuhalten. Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z.B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf dem Baugrundstück verbleiben kann.

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. Für die Erstellung des Bodenschutzkonzeptes ist das Standard-BSK für FFPV-Anlagen zu beachten.

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.

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen in der gesamten verdichteten Tiefe zu lockern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz – LKreiWiG ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich durchzuführen. Dabei sollen die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Bei mehr als 500 Kubikmeter anfallendem Erdaushub ist dem Landratsamt gemäß § 3 Abs. 4 LKreiWiG ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen ist. Abfälle, die im Rahmen dieses Bebauungsplans entstehen, sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets 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. 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.

### **3.3 Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Hohenlohekreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

### **3.4 Grundwasserschutz**

Beim Betrieb der Anlage besteht die Gefahr des Schadstoffeintrags durch in den Transformatoren enthaltene wassergefährdende Stoffe. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die Trafos jeweils mit einer ausreichend dimensionierten Auffangwanne entsprechend den Anforderungen der AwSV auszurüsten, die das Auslaufen wassergefährdender Flüssigkeiten wirksam verhindern.

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser (gesättigte Zone sowie Grundwasserschwankungsbereich) sind verzinkte Stahlprofile, -rohre und Schraubanker aus Sicht des Allgemeinen Grundwasserschutzes nicht zulässig.

### **3.5 Landwirtschaft**

Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden.

Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.

Sollten im Zuge der Bau- und Gründungsarbeiten Drainagen beschädigt werden, sind diese anschließend wiederherzustellen.

### **3.6 Rückbauverpflichtung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage inkl. der angelegten Pflanzungen in eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Rückbau wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt geregelt.

### **3.7 Baugrunduntersuchung**

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

### **3.8 Artenschutz**

#### *Reptilienschutzzaun*

Sollte die Bauzeit während der Aktivitätsphase der Zauneidechse stattfinden, also zwischen März und Oktober, ist zum Eidechsenhabitat westlich des Wirtschaftswegs auf Flst. Nr. 558 hin, ein Reptilienschutzzaun zu stellen.

## **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**(§ 74 (1) 1 LBO)**

Die Photovoltaikanlagen innerhalb des Geltungsbereichs sind in Gestalt, Material und Farbe einheitlich auszubilden. Für die baulichen Anlagen sind graue oder anthrazite Farbtöne zulässig.

#### **4.3 Einfriedungen**

**(§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von ca. 2,4 m in Form von offenen Metall- oder Maschendrahtzäunen mit Übersteigschutz zulässig. Ein Bodenabstand von 0,15 m oder eine Gitterweite von 0,15 x 0,15 m ist einzuhalten. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig. Es sind nur metallfarbene Zäune zulässig.

#### **5. RELEVANTE NORMEN UND RICHTLINIEN DES BEBAUUNGSPLANES:**

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich und beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die Normen sind zur Einsicht bei der Stadt Neuenstein hinterlegt. Sie können bei Bedarf während der allgemeinen Sprechzeiten bei der Stadtverwaltung Neuenstein, Schlossstraße 20, 74632 Neuenstein eingesehen werden.

DIN 18915	Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten; Ausgabe 2018
DIN 19639	Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Ausgabe 2019
DIN 19731	Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial; Ausgabe 2023
DIN EN 1997-2	Erkundung und Untersuchung des Baugrunds; Ausgabe 2010
DIN 4020	Geotechnische Untersuchung für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2; Ausgabe 2010
DIN SPEC 914354	Agri-Photovoltaik-Anlagen - Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung

## 6. BEARBEITUNG / PLANFERTIGER

Roland Steinbach Freier Landschaftsarchitekt, Zum Buschfeld 5, 74613 Öhringen

Öhringen, den \_\_\_\_\_

Roland Steinbach

Aufgestellt:

Siegel

Neuenstein, den \_\_\_\_\_

Karl Michael Nicklas (Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Siegel

Neuenstein, den \_\_\_\_\_

Karl Michael Nicklas (Bürgermeister)

## 7. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	29.09.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	
Beschluss der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 2 (1) BauGB)	29.09.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 2 (1) BauGB)	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	
Auslegungsbeschluss des Gemeinderats (§ 3 (2) BauGB)	
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 (2) BauGB)	
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB)	
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§1 (7) BauGB)	

## Satzungsbeschluss

durch den Gemeinderat der Stadt Neuenstein  
über den Bebauungsplan gemäß §10 (1) Bau GB und  
über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO am

Ausgefertigt: Neuenstein, den .....

Karl Michael Nicklas (Bürgermeister)

Ortsübliche **Bekanntmachung** des Bebauungsplanes  
und der örtlichen Bauvorschriften am

**Rechtskräftig** gem. § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungspla-  
nes und der örtlichen Bauvorschriften

.....

Zur Beurkundung:

Karl Michael Nicklas (Bürgermeister)

Gefertigt: Öhringen, den .....

Büro Roland Steinbach

Roland Steinbach (Freier Landschaftsarchitekt)