



Stadt Künzelsau

Bebauungsplan

„Agri PV-Anlage Steinbach“

Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Steinbach

Stadt Künzelsau

Hohenlohekreis

Vorentwurf

Planstand vom 28.04.2026

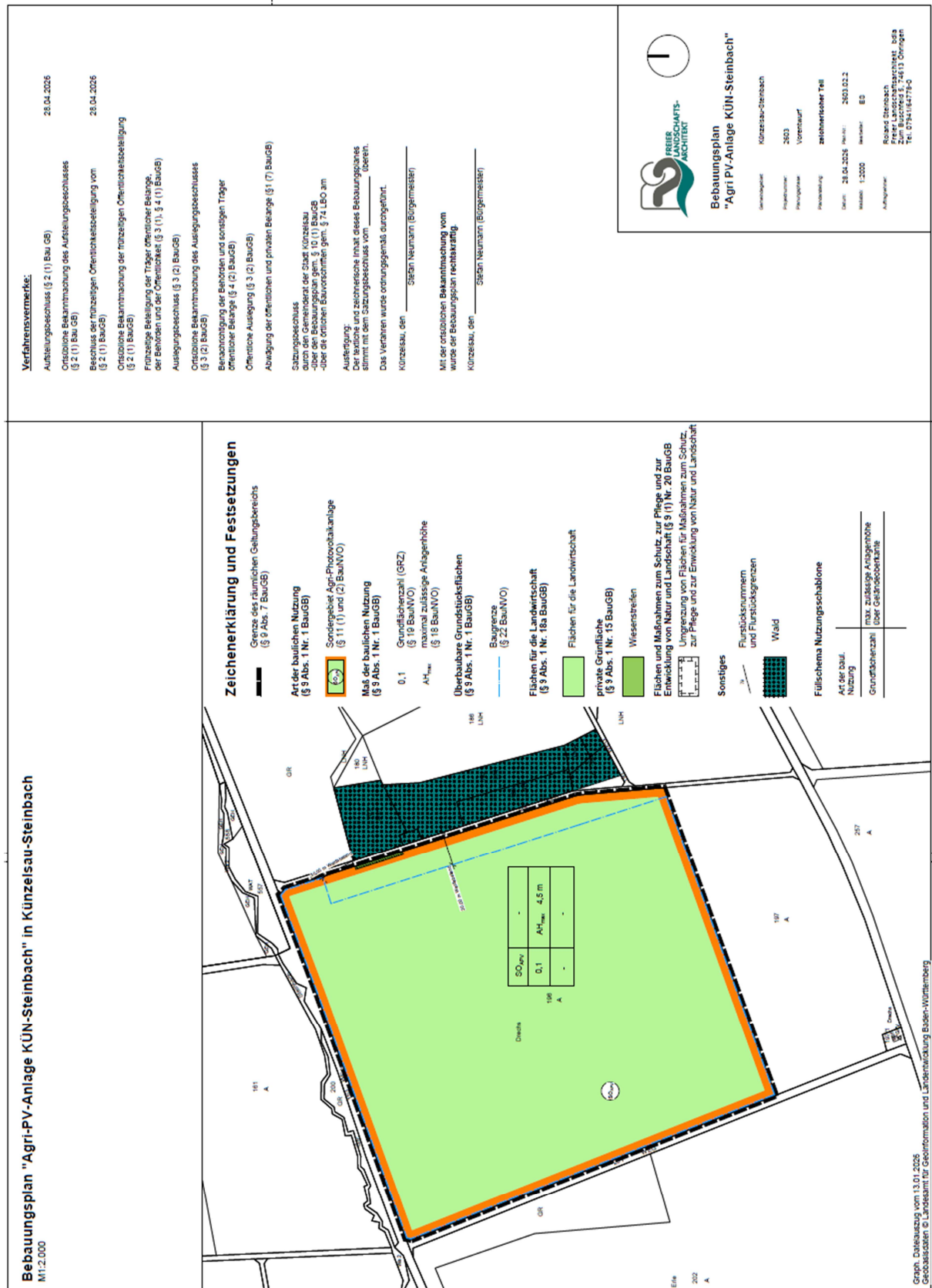
Roland Steinbach
Freier Landschaftsarchitekt bdl
Zum Buschfeld 5
74613 Öhringen
Mail: info@steinbach-la.de
Fon 07941/64778-0



Inhalt

A. BEBAUUNGSPLAN	3
1. ABGRENZUNGSPLAN	3
2. BEBAUUNGSPLAN.....	4
B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	5
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
3. HINWEISE	8
4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
5. RELEVANTE NORMEN UND RICHTLINIEN DES BEBAUUNGSPLANES:	9
6. BEARBEITUNG / PLANFERTIGER.....	11
7. VERFAHRENSVERMERKE	12

2. BEBAUUNGSPLAN



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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- b) Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15).
- c) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- 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 6 des Gesetzes vom 12.08.25 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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_{APV} – 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 Betreibung 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. Zulässig sind außerdem die Errichtung und der Betrieb von Batteriespeichern als Bestandteil der PV-Anlage. Die Batteriespeicher dienen der Speicherung und Einspeisung von Strom und dürfen sowohl mit Strom aus der Agri-Photovoltaikanlage als auch mit externem Strom aus dem öffentlichen Netz betrieben werden.

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 0,1 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. Der Mindestabstand der Module zur Geländeoberkante wird mit 0,8 m 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.

Die Gefahr der Überflutung von Teilen des Plangebiets bei Starkregenereignissen ist bei der Standortwahl für Transformatorenstation und Batteriespeicher zu berücksichtigen; siehe Hinweise unter Punkt 3.8.

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

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind zur Erfüllung der Anforderungen nach EEG und DIN SPEC 91434 für eine Agri-PV-Anlage zwingend landwirtschaftlich zu nutzen.

2.5 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Wiesenstreifen

Ein Wiesenstreifen wird als private Grünfläche festgesetzt.

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

Wiesenstreifen

Die Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Glatthaferwiese (Fettwiese/Frischwiese) einzusäen. Als Ursprungsgebiet ist das „Südwestdeutsche Bergland“ nachzuweisen. Es sind 100 m² anzulegen. Die örtliche Lage im Bebauungsplan ist nicht bindend.

Die Fläche wird durch Mahd gepflegt. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

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.

Versickerungsoffene Beläge

Sollten Erschließungswege und sonstige Flächen befestigt werden müssen, sind mit wasser-durchlässigen Materialien, vorzugsweise Schotterrasen oder Rasenpflaster, zu erstellen.

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 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.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 Baugrunduntersuchung

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

3.6 Starkregen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Überflutungsbereichs bei Starkregenereignissen „extrem“, mit Überflutungstiefen zwischen 0,05 und 0,1 m, die stellenweise von bis zu 0,1 m

bis zu 0,5 m erreichen können. Bei einem Starkregenereignis sind Beeinträchtigungen durch Überflutung und Verschlammung zu erwarten. Dies ist bei der Errichtung der Transformatorstation und Batteriespeicher zu berücksichtigen.

3.7 Erdaushub/Bodenschutz

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

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.

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.

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. Grelle Farben sind nicht zulässig. Trafo- oder Übergabestationen können in Weiß gestaltet werden.

4.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von ca. 2,4 m zulässig. Sie können als offene Metall- oder Maschendrahtzäune mit Übersteigschutz sowie alternativ als Solarzäune ausgeführt werden. 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. Ein einheitliches Erscheinungsbild in gedeckten Farben ist verpflichtend.

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 Künzelsau hinterlegt. Sie können bei Bedarf während der allgemeinen Sprechzeiten bei der Stadtverwaltung Künzelsau, Schlossstraße 20, 74632 Künzelsau 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 91434	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

Künzelsau, den

Stefan Neumann (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

Künzelsau, den

Stefan Neumann (Bürgermeister)

7. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

(§ 2 (1) BauGB)

28.04.2026

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

(§ 2 (1) BauGB)

Beschluss der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

(§ 2 (1) BauGB)

28.04.2026

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 Künzelsau
über den Bebauungsplan gemäß §10 (1) Bau GB und
über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO am

Ausgefertigt: Künzelsau, den

Stefan Neumann (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:

Stefan Neumann (Bürgermeister)

Gefertigt: Öhringen, den

Büro Roland Steinbach

Roland Steinbach (Freier Landschaftsarchitekt)