Stadt Wernau (Neckar)

Bebauungsplan
"Freiflächen-Photovoltaikanlage Gemeindewasen"

Begründung zum Bebauungsplan

Städtebaulicher Teil und örtliche Bauvorschriften

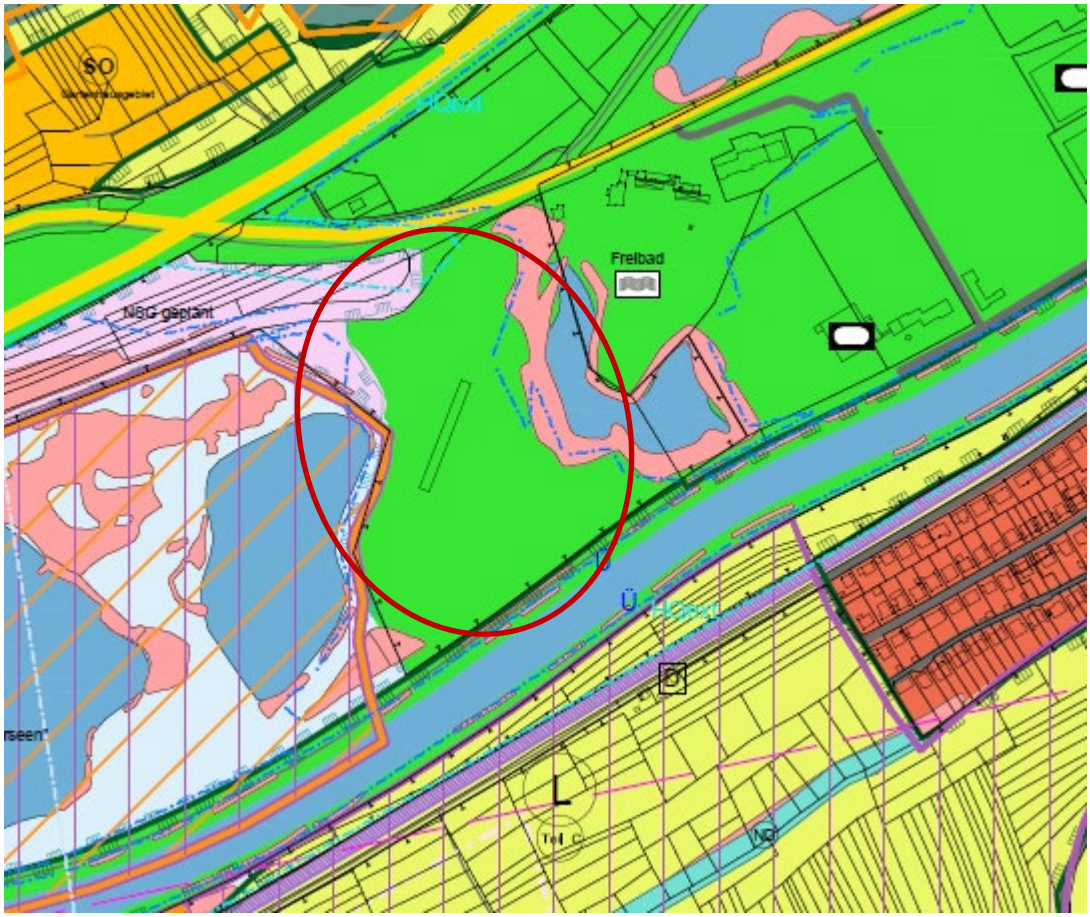
Neu-Ulm, 31.03.2025

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Wernau (Neckar) stellt für den Geltungsbereich eine Grünfläche dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Zur Entwicklung des Plangebiets als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des politischen Ziels über den Ausstieg aus den fossilen Energien kommt dem Ausbau und der Nutzung erneuerbaren Energie ein überragendes öffentliche Interesse zu. Aus diesem Grund wurde das Ausbauziel für 2030 auf mindestens 80 % des deutschen Bruttostromverbrauchs angehoben.

Diese neue Zielsetzung bedeutet eine massive Beschleunigung des Ausbaus der erneuerbaren Energien. Hierzu wird im Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) der Grundsatz verankert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Damit sollen die erneuerbaren Energien bis zum Erreichen der Treibhausgasneutralität als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung eingebracht werden.

Ziel ist es, dass die Stromversorgung in Deutschland bis zum Jahr 2035 nahezu vollständig auf erneuerbaren Energien beruht.

Aus diesem Grund wurden vom Gesetzgeber bestimmte Bereiche definiert in denen Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorrangig entwickelt werden dürfen und sollen.

Bund und Land haben mit ihren neuen Gesetzen zu Gunsten der Erneuerbaren Energien Rahmenbedingungen geschaffen, die den Ausbau des erneuerbaren Stromnetzes deutlich beschleunigen soll. Mit der Planung kann der erst 2023 im Landtag verabschiedeten Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg Rechnung getragen werden.

Aus diesem Grund plant der Vorhabenträger auf einer Teilfläche des Flurstück Nr. 287/2 die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 5,2 ha der Gemarkung Wernau.

Vorhabenträger im Sinne des § 12 BauGB ist die Grünline GmbH & Co. KG, 88433 Schemmerhofen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren einschließlich einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Wernau im Bereich zwischen der B 313 und des Neckars.

Die Fläche selbst wurde bis vor wenigen Jahren noch als Teststrecke für Kraftfahrzeuge beziehungsweise Lastkraftwagen genutzt und war durch einige geschotterte und vollversigelte Flächen sowie einem länglichen Baukörper bebaut. Die versiegelten Flächen sowie das Gebäude wurden im Herbst 2022 zurückgebaut. Zwischen den ehemaligen Wegflächen ist im Lauf der Jahre eine Ruderalvegetation entstanden.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft im Süden der Neckar sowie im Norden die Trasse der Köngener Straße (K 1266). Östlich und Westlich grenzen jeweils Wasserflächen (Seen) an.

Im weiteren Umfeld verläuft im Süden die Bahntrasse sowie weiter südlich die freie Feldflur. Im Norden befindet sich die Trasse der B 313 sowie eine große, zusammenhängende Waldfläche. Westlich bestehen die Flächen des Sportparks Wernau und östlich grenzt eine weitere Wasserfläche an.

Ebenfalls angrenzend an das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich ein Landschaftsschutzgebiet, sowie im Norden ein FFH Gebiet. Westlich des Plangebiets grenzt ein Offenlandbiotop sowie ein Vogelschutzgebiet an und östlich im Uferbereich des bestehenden Sees besteht ebenfalls ein Offenlandbiotop. Für das Plangebiet selbst bestehen keine Biotopkartierungen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Grundstück Flst.-Nr. 287/2 der Gemarkung Wernau.

4. Art der Verfahrensbearbeitung, Planerfordernis

Für den Planbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Vorhabenstandort wird dem Außenbereich zugeordnet. Um die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage planungsrechtlich umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Zwischen der Stadt Wernau (Neckar) und der Grünline GmbH & Co. KG (Eigentümerin) wurde eine Planungskostenübernahmevereinbarung geschlossen.

5. Planungskonzeption

Innerhalb des Geltungsbereichs soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in aufgeständerter Bauweise, zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (Sonnenenergie), errichtet werden.

Die Leistungsgröße der Anlage wird ca. 5,45 MWp betragen. Die Modultische sind dabei nach Süden ausgerichtet. Die Module werden freistehend in aufgeständerter Ausführung vorgesehen. Die erforderlichen Punkt-Fundamente werden gerammt (Fläche Rammpunkt 10 cm x 10 cm). Auf der Fläche sind weiterhin die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Sondergebiets dienen (z. B. Leitungen, Kabel, Einfriedung etc.), zulässig. Das Betriebsgebäude nimmt hierbei nur wenige Quadratmeter ein. Zudem sind unbefestigte und wasserdurchlässige Betriebswege (z. B. Ausführung als Schotterrasen) zu Wartungszwecken zulässig.

Die Solar-Module werden in einer Mindesthöhe von 0,7 – 1,0 m errichtet, dadurch ist ein Einfall von Streulicht und somit eine ausreichende Belichtung für die Vegetation gewährleistet. Zudem kann dadurch unter den Modulen eine Beweidung stattfinden. Als Unterwuchs ist die Etablierung von artenreichem Grünland (Schafbeweidung mit manueller Nachpflege) geplant. Zudem werden Mikrohabitate wie u. a. kleine Tümpel, Niederhecken, Eidechsenhabitate und Wildbienenhügel angelegt. Es erfolgt eine Einzäunung der gesamten Fläche mit einem Abstand des Zauns von ca. 0,2 m zur Bodenfläche, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

Die geplante Erschließung der Freiflächen-Photovoltaikanlage erfolgt über die Köngener Straße. Ein Ausbau von öffentlichen Straßen ist nicht erforderlich.

6. Vorgaben aus übergeordneten Planungsebenen

Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg 2002 (LEP) formuliert folgende Ziele und Grundsätze bezogen auf die Energieversorgung des Landes.

4.2.2 (Z) Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken.

4.2.3 (G) Die Energieerzeugung des Landes ist in ihrer Leistungsfähigkeit zu sichern. Der Einsatz- und Entwicklungsbedarf an Kraftwerken soll grundsätzlich durch Erzeugungsanlagen im Land gedeckt werden. Dazu sind geeignete Standorte zu sichern.

4.2.4 (G) Das Netz der Transportleitungen ist bedarfsgerecht auszubauen. Hierzu erforderliche Trassen sind zu sichern. Belange der Siedlungsentwicklung und des Städtebaus sowie des Natur- und Landschaftsschutzes sind zu berücksichtigen.

4.2.5 (G) Für die Stromerzeugung sollen verstärkt regenerierbare Energien wie Solarenergie genutzt werden. Der Einsatz moderner, leistungsstarker Technologien zur Nutzung regenerierbarer Energien soll gefördert werden.

Im Plangebiet: Durch die Errichtung der PV-Freiflächenanlage werden keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete in Anspruch genommen. Die Errichtung ist innerhalb einer Konversionsfläche vorgesehen.

Durch den Ausbau der Freiflächen-Photovoltaikanlage kann den Auswirkungen des Klimawandels entgegengewirkt werden und dem Ausbauziel des Gesetzgebers, dass bis 2030 80 % des benötigten Strombedarfs aus erneuerbaren Energien stammen soll, Rechnung getragen werden.

Regionalplan

Im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart ist das Plangebiet als „Regionaler Grünzug“ (Vorranggebiet), „Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ (Vorbehaltsgebiet) sowie als „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen“ (Vorbehaltsgebiet) dargestellt.

Im Plangebiet: Die Zielsetzung der „Regionalen Grünzüge“ d. h. die Sicherung der Freiraumfunktionen, die Zielsetzung des „Gebiets für Naturschutz und Landschaftspflege“ d. h. Erhalt und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt und die Zielsetzung des „Gebiets zur Sicherung von Wasservorkommen“ d. h. Sicherung vor zeitweiligen oder dauernden Beeinträchtigungen oder Gefährdungen der Wassergüte und Wassermenge werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch die nur punktuelle und in sehr geringem Umfang stattfindende Versiegelung (Ramm-Fundamente für die Aufständerung der Module und kleines Technikgebäude) sowie die umfangreiche Anlage von artenreichem Grünland und weiteren wertvollen Biotopstrukturen wird die Bestandssituation (ehemalige „Daimler-Teststrecke“) durch die Planung im Sinne der Ökopunkteverordnung verbessert.

Ergänzend zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Zielabweichungsverfahren bezüglich der Lage des Plangebiets innerhalb des regionalen Grünzugs durchgeführt. Die Zulassung der Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Flächennutzungsplans (FNP) Wernau / Neckar 2010-2025“ und den Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Gemeindewasen“ wurde am 06.03.2025 durch das Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt.

Biotopverbund

Im „Fachplan Landesweiter Biotopverbund“ ist das Plangebiet nicht als Bestandteil des Plans dargestellt. Das unmittelbar westlich angrenzende Naturschutzgebiets ist Bestandteil des Biotopverbunds feuchter Standorten, nördlich und südlich sind Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Im Plangebiet: Durch die bisherige Nutzung als Teststrecke erfüllt das Plangebiet keine Biotopverbundfunktion. Nach Umsetzung der Planung kann das Plangebiet durch die Anlage von artenreichem Grünland und Mikrohabitaten (z. B. kleine Tümpel, Zauneidechsenhabitate, Niederhecken, Wildbienenhügel) eine Trittsteinfunktion erfüllen.

7. Standortwahl

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind gemäß EEG 2021 vorrangig auf Konversionsflächen (aufgegebene Industriestandorte oder militärische Übungsgebiete) zu entwickeln (EEG 2021 § 3 Nr. 7).

Der Vorhabenstandort liegt aufgrund der Vornutzung durch eine Kfz-Teststrecke im Bereich einer Konversionsfläche. Somit ist das Plangebiet für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geeignet.

8. Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" zur Nutzung von Sonnenenergie festgesetzt. Diese Festsetzung wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, sonstige Sondergebiete mit der entsprechenden Zweckbestimmung "Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen", hergeleitet.

In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass

- Photovoltaik-Module in aufgeständerter Form,
- bauliche Anlagen für die Erzeugung, Speicherung und Umwandlung von Strom
- sowie Stallungen für Weidetiere bis zu einer Fläche von maximal 250 m²

zulässig sind.

Durch die als zulässig festgesetzten baulichen Anlagen, können alle vorgesehenen Nutzungen welche zum Betrieb sowie den Unterhalt der PV-Freiflächenanlage notwendig sind realisiert werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung auf den Wert von 0,6 festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bei den PV-Modulen durch eine Mindesthöhe (UK PV-Module) sowie eine maximal zulässige Höhe (OK PV-Module) festgesetzt. Die Mindesthöhe wird dabei mit 0,7 m so bestimmt, dass eine Beweidung auch unter den Modulen sichergestellt werden kann. Die maximal zulässige Höhe orientiert sich mit 4,0 m an den derzeit üblichen Modultischen.

Für die geplanten Gebäude (Trafostationen, Stallungen, etc.) wird die zulässige Höhe (OK Gebäudehöhe) auf 5,0 m begrenzt.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist das natürlich anstehende Gelände.

Ergänzend zur maximal zulässigen Höhe der PV-Module wird zur Gewährleistung einer ausreichenden Licht- und Wasserzufuhr des einzusäenden Unterwuchses (Grünland) ein lichter Reihenabstand zwischen den Modulreihen von mind. 3,0 m festgesetzt.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist dabei so dimensioniert, dass eine möglichst flexible Aufstellung der Modultische umgesetzt werden kann.

Im Weiteren sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergeordnete bauliche Anlagen für Betriebsgebäude (Trafostationen, Übergabestationen, Stromspeicher usw.) sowie in einem geringen Umfang Stallungen für Weidetiere zulässig.

Die konkrete Festsetzung der Bauweise ist nicht erforderlich, da die PV-Module Einzelbauteile darstellen und keine zusammenhängende Bebauung bewirken.

8.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Straßenverkehrsflächen und Zufahrtswege ausgehend von der Köngener Straße. Die Verkehrsflächen sind in ihrer Breite so dimensioniert, dass die Freiflächen-Photovoltaikanlage ausreichend an das Straßennetz angebunden ist.

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der Lage des Plangebiets, umschlossen von geschützten Biotopstrukturen, ist eine umfassende grünordnerische Gestaltung von besonderer Bedeutung. Hierzu wurde durch das Büro StadtLandFluss, Nürtingen im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan eine Grünordnungskonzeption erarbeitet, welche verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen, den Erhalt und die Wiederherstellung von Bruthabitaten, die bauliche Ausgestaltung der PV-Aufständerungen sowie die Gestaltung des Unterwuchses.

8.6 Umweltbericht, naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Für das Vorhaben wurde durch das Büro StadtLandFluss ein Umweltbericht erstellt, der Teil des Bebauungsplans ist. Im Umweltbericht werden neben der Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie der Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe beschrieben.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist ebenfalls im Umweltbericht aufgeführt. Auf Basis der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (2010) wird die Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet, welcher dann mit zu definierenden Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müsste.

Durch die Herstellung der Freiflächen-Photovoltaikanlage innerhalb des Sondergebietes ergibt sich kein Kompensationsdefizit. Der Eingriff kann vollständig innerhalb des Vorhabenstandortes ausgeglichen werden.

Die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die detaillierte Darstellung der Eingriffsschwere ist im Umweltbricht dargestellt.

8.7 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Für die geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem ehemaligen Daimler-Testgelände bei Wernau wurde, hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Habitatstrukturen und im Rahmen einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden hierzu Untersuchungen zu den Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge und totholzbewohnende Käfer sowie des Bibers durchgeführt.

Bei der Artengruppe der Vögel zeigte sich insbesondere eine Betroffenheit von ungefährdeten, im Allgemeinen weit verbreiteten frei in (niederen) Gehölzen brütenden Vogelarten. Dieser relativ umfangreiche Verlust von Gehölzstrukturen kann weitgehend durch die Entwicklung von insgesamt sieben Niederhecken (hinter jeder 6. Modulreihe) kompensiert werden. Weiterhin werden für den (potenziellen) Verlust von Baumhöhlen insgesamt zehn Nisthilfen ausgebracht. Durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit ist sichergestellt, dass keine Individuen dieser Artengruppe getötet oder Gelege zerstört werden.

Von der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage sind keine Fledermausquartiere (und artenschutzrechtlich oder naturschutzfachlich bedeutende Holzkäferarten) betroffen. Auch Jagdhabitate oder Leitstrukturen dieser Tierartengruppe werden dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Artenschutzrechtlich oder naturschutzfachlich relevante Amphibien- und Schmetterlingsarten sind von dem geplanten Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Bei den Reptilien sind insbesondere während der Aufstellung der Modulreihen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Zauneidechsen (vorrübergehend) betroffen. Durch ein umfangreiches Maßnahmenkonzept wird eine Tötung oder Verletzung von Individuen dieser Reptilienart während der Herstellungsphase weitgehend vermieden. Als Ersatz für den Verlust der Ruhe- und

Fortpflanzungsstätten (v.a. Beschattung durch Solarmodule) werden insbesondere an besonnten Standorten im Randbereich der Anlage neue Zauneidechsenhabitate angelegt.

Die fachgerechte Ausführung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überwacht. Die biotopgerechte Entwicklung und Funktionsfähigkeit der Ersatzhabitate wird durch ein Monitoring sichergestellt.

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden die Verbotstatbestände, nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten nicht erfüllt. Eine Ausnahme, nach § 45 Abs. 7 BNatSchG, ist somit nicht erforderlich.

8.8 Infrastrukturversorgung

Eine Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Wasser- und Abwasser ist nicht notwendig.

Ein möglicher Einspeisepunkt für die geplante PV-Anlage befindet sich derzeit mit der Netze BW in Abstimmung.

8.9 Niederschlagswasser

Das auf den Modulen anfallende Niederschlagswasser wird direkt über die Kante der Module auf die darunterliegende Oberbodenschicht abgeleitet. Das anfallende Oberflächenwasser kann somit weiterhin über die belebte Bodenschicht versickert werden.

8.10 Lage innerhalb eines HQ-Extrembereichs

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Gemeindewasen“ befinden sich gemäß des Kartendienstes des Landesamtes für Umwelt Baden-Württemberg (UDO) HQ Extrem Überflutungsbereiche.

Die HQ Extrem Überflutungsbereiche am östlichen Plangebietsrand sowie im südlichen Bereich werden mit rund 1,20 m über dem anstehenden Gelände eingestaut. Der übrige Bereich des Geltungsbereichs erfährt bei einem HQ extrem Hochwasser eine Einstauhöhe von ca. 1,0 m über dem anstehenden Gelände.

Die Modultische sind schematisch im Plan dargestellt. Die Unterkante der Modultische ist im Bebauungsplan auf mind. 0,7 m über dem anstehenden Gelände festgesetzt. In der Praxis werden die Unterkanten der Modultische aufgrund einer einfacheren Beweidung/Bewirtschaftung meist mit einer Mindesthöhe von rund 1,0 m gebaut. Für den überwiegenden Teil der PV-Freiflächenanlage würde dies bedeuten, dass bei einem HQ extrem Hochwasser der Wasserstand lediglich bis an die Unterkante der Modultische reicht.

Für die drei Bereiche mit einer Einstautiefe von rund 1,20m werden die PV-Module auf den Modultischen ca. 0,20 m überflutet werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der geplanten PV-Anlage, sowie der umliegenden Bereiche durch einen geänderten Abfluss des Wassers sind aufgrund der geringen Überflutungshöhen nicht zu erwarten.

Die HQ Extrem Überflutungsbereiche wurden im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens ausführlich dargelegt und berücksichtigt. Die entsprechende Zulassung einer Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Flächennutzungsplans (FNP) Wernau / Neckar 2010-2025“ und den Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Gemeindewasen“ wurde am 06.03.2025 durch das Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt.

8.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung des Plangebietes und zur Einbindung in das bestehende Landschaftsbild werden Gestaltungsanforderungen nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für Einfriedungen sowie für Werbeanlagen festgelegt.

9. Flächenbilanz

9.1 Geltungsbereich Satzungsgebiet gesamt	**ca. 5,2 ha (100,0%)**
Sonstiges Sondergebiet (Photovoltaik)	ca. 4,9 ha (94,2%)
Private Grünflächen	ca. 0,3 ha (5,8%)

9.2 Kostenangaben

Der Stadt Wernau (Neckar) entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Planungskosten für den Bebauungsplan werden vom Vorhabenträger vollständig übernommen.