



Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN
Friedrich-Ebert-Straße 11 | 74731 Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

Flächennutzungsplan 2030

23. Änderung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „AGRI-PV Wettersdorf“

Gemarkung Walldürn

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf

Planstand: 23.03.2026

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	6
6.	Planänderung	7
7.	Auswirkungen der Planung	8
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	8
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
7.4	Immissionen	9
8.	Angaben zur Planverwirklichung	10
8.1	Zeitplan	10
8.2	Bodenordnung	10
8.3	Kosten und Finanzierung	10

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Fa. RENERGO PROJEKTE GmbH aus Heidenheim plant, auf der Gemarkung Wettersdorf eine AGRI Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einer Fläche von ca. knapp 6,7 ha zu errichten.

Da das Vorhaben im Außenbereich liegt und nicht als privilegiertes Bauvorhaben gilt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die klimafreundliche Stromgewinnung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, ohne die Landwirtschaft wesentlich zu beeinträchtigen. Mit der Planung soll somit den Zielen des Klimaschutzes unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange Rechnung getragen werden.

Mit der Errichtung einer Agri-PV-Anlage soll die Stromversorgung langfristig gesichert und somit die klimafreundliche Stromgewinnung gestärkt werden. Der Bebauungsplan soll dabei das Vorhaben planungsrechtlich sichern.

2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 5 km nördlich der Stadt Walldürn auf Wettersdorfer Gemarkung und etwa 1 km nordwestlich des Ortskerns von Wettersdorf.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 170.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 6,7 ha.

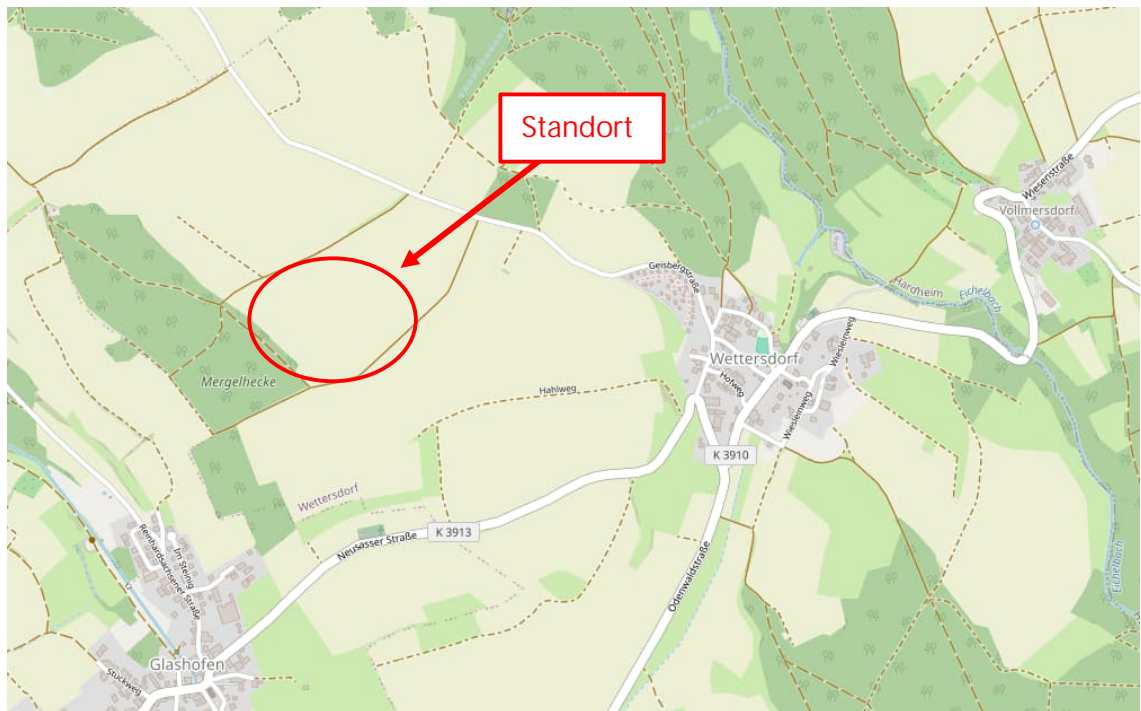


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 23.09.2025)

3.2 Bestandssituation

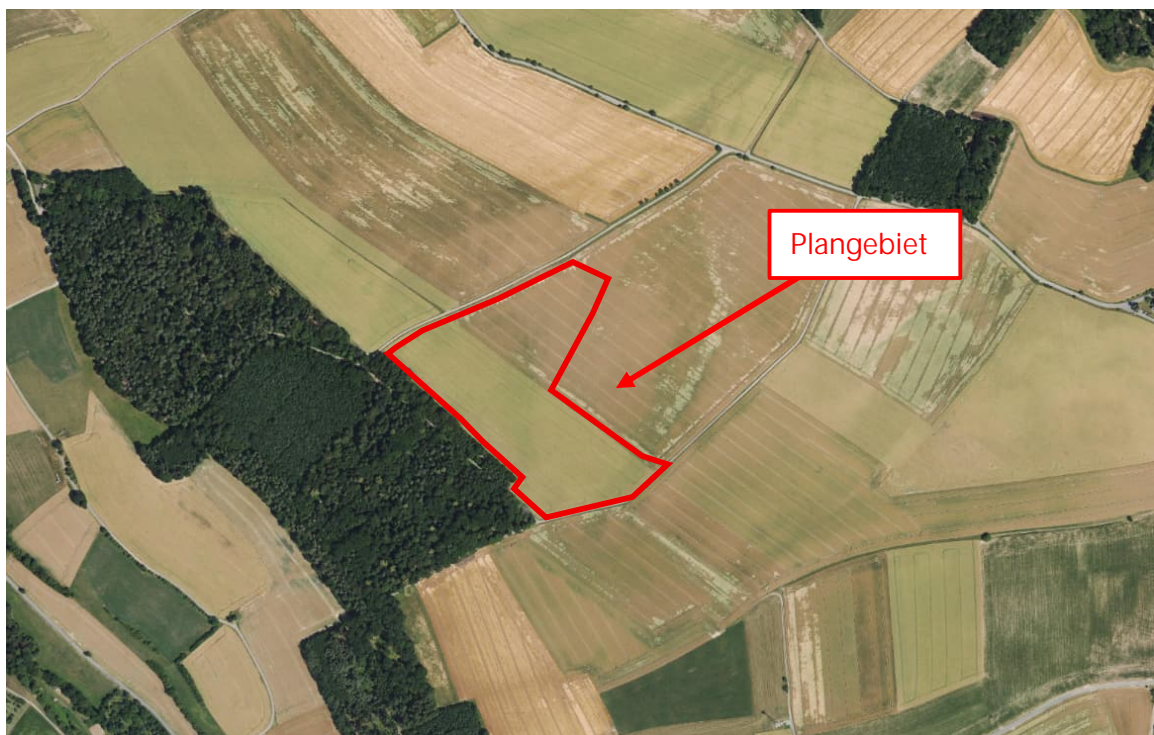


Abb. 2: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 24.09.2025)

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang des geplanten Bereichs schließen weitere Acker- und Landwirtschaftsflächen an. Nördlich des Areals verläuft in rund 250 m die Geisbergstraße, südwestlich des Plangebiets grenzt direkt Waldfläche an.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über die zwei angrenzenden Wirtschaftswege nördlich und südlich des Plangebiets erfolgen. Diese schließen weiter nördlich an die Geisbergstraße an, die nach Wettersdorf bzw. Kaltenbrunn führt.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Walldürn dem Mittelbereich Buchen zugeordnet. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Tauberbischofsheim (– Walldürn/Hardheim), Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim) sowie Walldürn/Hardheim (– Miltenberg).

Gemäß Plansatz 4.2.1 (Grundsatz) ist die Energieversorgung des Landes so auszubauen, dass landesweit ein ausgewogenes, bedarfsgerechtes und langfristig gesichertes Energieangebot zur Verfügung steht. Auch kleinere regionale Energiequellen sind zu nutzen.

Gemäß Plansatz 4.2.2 (Ziel) ist zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.

Gemäß Plansatz 5.1.1 (Grundsatz) ist die ökonomische, ökologische und soziale Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft, insbesondere aufgrund ihrer Funktionen für die Ernährung, die Holzversorgung, die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß Plansatz 5.3.2 (Ziel) sollen die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

Mit der Planung einer Agri-Photovoltaikanlage wird den Vorgaben des Landesentwicklungsplans entsprochen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt.

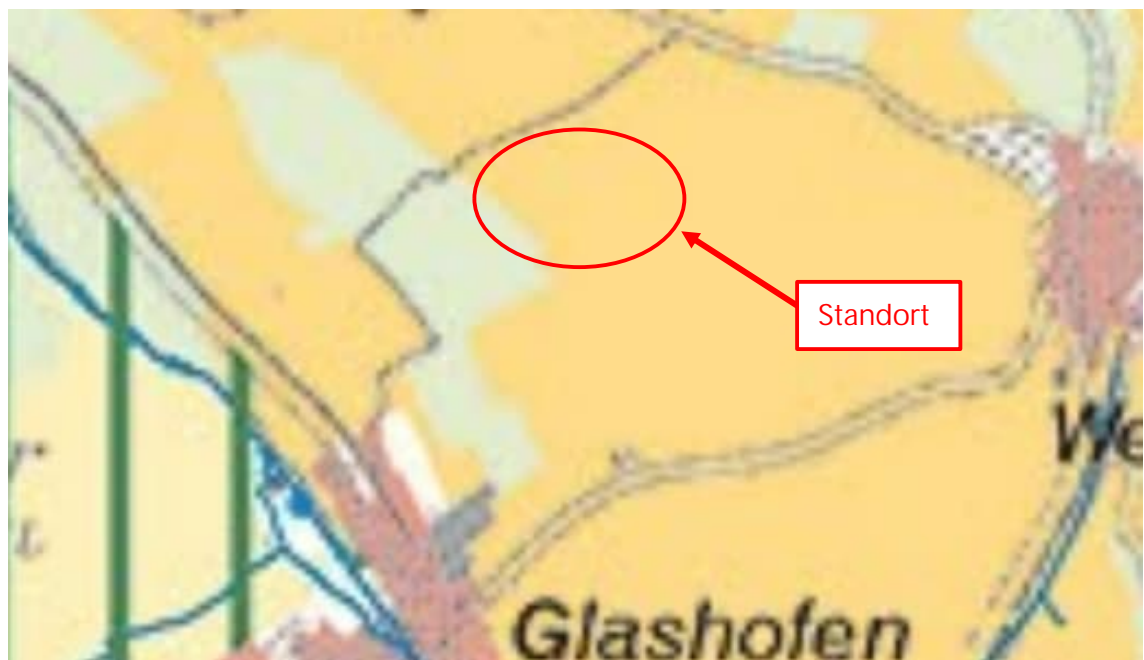


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Gemäß Plansatz 2.3.1.2 (Z) ist zur Sicherung der landwirtschaftlichen Bodennutzung in den „Vorranggebieten für die Landwirtschaft“ eine außerlandwirtschaftliche Nutzung nicht zulässig. Nutzungseinschränkungen durch Rechtsverordnungen zum Schutz der Umwelt bzw. aufgrund von Flächenwidmungen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten. Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen für technische Infrastrukturen und Verkehrs- sowie Windenergieanlagen, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur im Außenbereich realisiert werden können, sind ausnahmsweise möglich.

Die Belange der Landwirtschaft werden im Vorranggebiet für die Landwirtschaft durch die Planung der Anlage als Agri-PV-Anlage ausreichend berücksichtigt, da der Großteil der landwirtschaftlichen Flächen weiter bewirtschaftet werden kann. Zur Bewirtschaftung mit Landwirtschaftsmaschinen sind hier Abstände von ca. 10 m zwischen den einzelnen Modulreihen geplant. Die Ausrichtung der Modulreihen erfolgt nach optimaler

Bewirtschaftungsrichtung. Die Planung des Vorhabens erfolgt in enger Abstimmung mit dem bewirtschaftenden Landwirt.

Das Nutzungskonzept wurde durch den Vorhabenträger im Vorfeld des Bebauungsplanverfahren mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Fachbereich 2 Fachdienst Landwirtschaft fachlich geprüft. Von Seiten des Fachdienst Landwirtschaft wurde dem Vorhaben zugestimmt und eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt.

Die Planung ist daher mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans vereinbar.

4.2 Schutzgebiete



Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

In der Umgebung befinden sich die folgenden Schutzgebietsausweisungen:

Gesetzlich geschützte Biotope

Westlich des Plangebiets befindet sich in etwa 250 m Entfernung das Waldbiotop „Waldtümpel N Glashofen“. Das Biotop wird durch die Planung jedoch nicht berührt.

Lage im Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark "Neckartal-Odenwald". Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturparks "Neckartal-Odenwald" sind aufgrund der Planung in diesem Bereich jedoch nicht zu erwarten.

5. Plankonzept

5.1 Standortwahl

Für die Errichtung der AGRI-PV-Anlage wurde eine systematische Alternativenprüfung im Gemeindegebiet durchgeführt. Auf Basis definierter Ausschluss- und Bewertungskriterien – darunter Netzanschlussentfernung, Mindestabstände zur Wohnbebauung, Topographie, Flächengröße sowie landwirtschaftliche, landschaftsbildbezogene und planerische Rahmenbedingungen – wurden potenzielle Standorte untersucht. Drei geeignete Vorhabengebiete wurden vertieft verglichen. Dabei zeigte sich, dass das Vorhabengebiet 1 aufgrund seiner ausreichenden Entfernung zu Siedlungsbereichen, der geringen topografischen Einschränkungen, der guten Flächenverfügbarkeit sowie der niedrigsten Gesamtkonfliktbewertung den günstigsten Standort darstellt. Konflikte hinsichtlich Naturschutz, Sichtwirkungen oder Netzanbindung sind hier am geringsten ausgeprägt. Die Standortwahl berücksichtigt damit sowohl technische und wirtschaftliche Anforderungen als auch Belange von Landschaftsbild, Erholung, Landwirtschaft und Raumordnung.

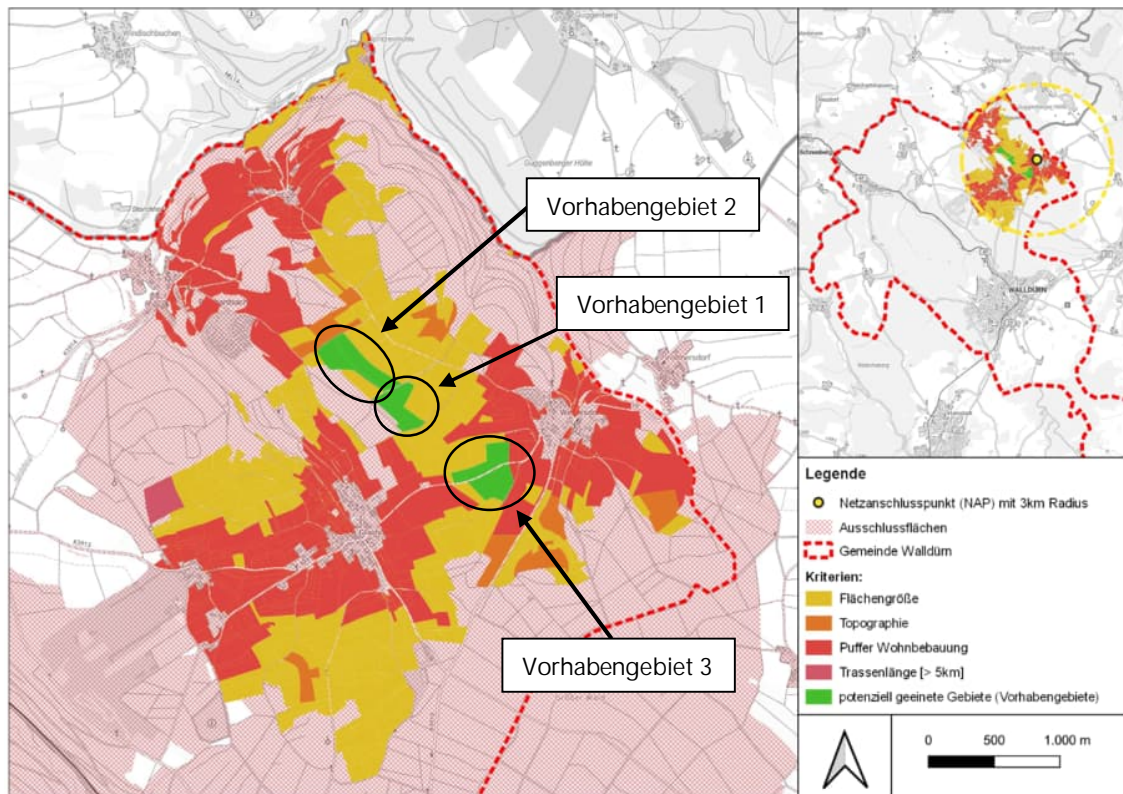


Abb. 5: Ergebnis Vorauswahl (Quelle: Renergo Projekt GmbH)

Vergleichstabelle

Kategorie	Vorhabensgebiet 1	Vorhabensgebiet 2	Vorhabensgebiet 3
Planerische Vorgaben	4	5	4
Natur- / Wasserschutz	1	1	1
Landwirtschaft/ Boden	3	4	4
Sichtwirkung/Landschaftsbild	1	3	5
Netzanschluss	1	5	5
Flächenverfügbarkeit	1	5	-
Sonstiges	2	1	2
Summe	13	24	21
Durchschnitt	1,9	3,4	3,5

Abb. 6: Vergleichstabelle Konfliktpotential: Gering (1), Gering-Mittel (2), Mittel (3), Mittel-Hoch (4), Hoch (5) (Quelle: Renergo Projekt GmbH)

5.2 Vorhabensbeschreibung

Die AGRI Photovoltaik-Freiflächenanlage wird aus reihig angeordneten, aufgeständerten, nachgeführten (beweglichen) Solarmodulen, sowie den erforderlichen Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelung, Trafostation etc.) bestehen. Die Module werden auf Stahl- bzw. Aluminiumgestellen in einem Reihenabstand von 11 m (12 m im Rand- und Wendebereich) angeordnet und aufgeständert. Die Fläche kann daher weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Die Planung des Vorhabens erfolgt in enger Abstimmung mit dem bewirtschaftenden Landwirt.

6. Planänderung

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn ist das Plangebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.



Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird daher eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „AGRI-Photovoltaik“ im Umfang von ca. 6,67 ha aufgenommen.

Zur Verdeutlichung der beabsichtigten Doppelnutzung der Fläche für landwirtschaftliche Zwecke sowie für die Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaik wird im Flächennutzungsplan für die betreffende Sonderbaufläche eine überlagernde Schraffur verwendet. Diese kartografische Darstellung verdeutlicht die planerische Zielsetzung und macht die gleichzeitige Inanspruchnahme der Fläche für beide Nutzungsarten visuell nachvollziehbar.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Dabei soll auf den deutlich detaillierteren Umweltbericht aus dem parallel laufenden bebauungsplanverfahren zurückgegriffen werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der Planung wird den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung umfassend Rechnung getragen.

Die geplante Agri-PV-Anlage beansprucht aufgrund der senkrecht aufgestellten Photovoltaikmodule nur einen sehr geringen Teil der Fläche. Die übrige Fläche kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Da die Planung zugunsten der Errichtung einer klimafreundlichen Photovoltaikanlage erfolgt und durch die die senkrecht aufgestellten Photovoltaikmodule kaum Versiegelung zu erwarten ist, sind im Rahmen der Festsetzungen weitergehenden Maßnahmen zugunsten des Klimaschutzes vorgesehen.

7.4 Immissionen

Das Hinweispapier Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 08.10.2012 gibt in Anhang 2 – Stand 3.11.2015 Empfehlungen zur Ermittlung, Beurteilung und Minderung der Blendwirkung von großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren.

Ob es an einem Immissionsort im Jahresverlauf überhaupt zur Blendung kommt, hängt von der Lage des Immissionsorts relativ zur Photovoltaikanlage ab. Dadurch lassen sich viele Immissionsorte ohne genauere Prüfung (wie in den Abbildungen 2 bis 4 dargestellt) schon im Vorfeld ausklammern.

Kritische Immissionsorte liegen meist westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage und weniger als ca. 100 m von dieser entfernt.

Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahren erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen. Lediglich bei ausgedehnten Photovoltaikparks könnten auch weiter entfernte Immissionsorte noch relevant sein.

Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche befinden sich mit dem Stadtteil Wettersdorf in einer Entfernung von rund 720 m östlich des Plangebiets. Der Stadtteil Glashofen befindet sich in einer Entfernung von rund 520 m südwestlich des Plangebiets.

Zum Stadtteil Wetterdorf besteht aufgrund der topographischen Lage zwischen 360 m und 385 m über NHN im Vergleich zur Höhe des Plangebiet zwischen 410 m und 420 m über NHN keine direkte Sichtbeziehung.

Auch der Stadtteil Glashofen liegt überwiegend tiefer als das Plangebiet. Zudem besteht durch die westlich und südwestlich des Plangebiets gelegene Waldfläche eine räumliche Trennung zwischen Siedlungsbereich und geplanter Photovoltaikanlage.

Die Neusasser Straße (K 3913) befindet sich ca. 500 m südöstlich des Plangebiets. Aufgrund der Lage im Süden und der geplanten Modulausrichtung Richtung Südwesten ist mit keinen Blendwirkungen zu rechnen.

Erhebliche Blendwirkungen sind somit nicht zu erwarten.

7.5 Waldabstand

Durch die geplante Agri PV Anlage wird der gesetzlich empfohlene Waldabstand im betreffenden Bereich unterschritten. Die Unterschreitung (< 15m) ist aufgrund der standortspezifischen Rahmenbedingungen sowie der technischen Ausgestaltung der Anlage städtebaulich vertretbar. Der Vorhabenträger hat zugesichert, mit dem Waldeigentümer eine Haftungsverzichtserklärung zu vereinbaren und damit sämtliche Risiken, die aus der Unterschreitung des Waldabstandes resultieren könnten, eigenverantwortlich zu tragen. Unter Berücksichtigung dieser privatrechtlichen Regelung sowie der geringen zusätzlichen Auswirkungen wird die Abweichung vom Waldabstand im Rahmen der Abwägung als vertretbar eingestuft.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll bis Sommer 2026 abgeschlossen werden.

8.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3 Kosten und Finanzierung

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

Aufgestellt:

Walldürn, den ...

DER GVV:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de