

ENTWURF

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
`SOLARPARK HÜGELSDORF`**

Gemarkung Osterburken
Stadt Osterburken
Neckar-Odenwald-Kreis

Stand: 28. März 2022

Änderungen sind in grün eingearbeitet

1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch [Art. 1 des Gesetzes zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsaunen- und Sauehaltung vom 16. Juli 2021](#) (BGBl. I S. 2939)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)** In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I 3786), [zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021](#) (BGBl. I S. 1802).
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)** In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) [zuletzt geändert durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021](#) (BGBl. I S. 1802).
- 1.4 Landesbauordnung (LBO)** In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) [zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021](#) (GBl. 2022 S. 1, 4)
- 1.5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) [zuletzt geändert am 23.02.2017](#) (GBl. S. 99, 100)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- 2.1 Art der baulichen Nutzung** Siehe Eintragungen im Lageplan
§ 9(1)1 BauGB
§ 11(1) BauNVO
SO = Sondergebiet, hier: zum Zweck der Erzeugung und Speicherung elektrischer Energie
Zulässig sind Solar-Module in aufgeständerter Ausführung möglichst ohne Stein- oder Betonfundamente.
Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Kabel, Wege, Speicher, Löschwasseranlagen, Versickerungsanlagen, usw.). Des Weiteren sind wasserdurchlässige Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung**
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO
- 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen** Die Höhe der Solar-Modultische ist mit maximal 4,0 m über der Geländeoberkante festgesetzt. Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante wird mit 0,5m festgesetzt.
§ 16(2)4 und §18 BauNVO
Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4,0 m über der Geländehöhe festgesetzt. Die Geländehöhe beschreibt das Maß der mittleren am Gebäude anliegenden Höhe.
- 2.2.2 Grundflächenzahl** Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,8 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche.
§ 16(2)1 und §19 BauNVO
Die Grundfläche berechnet sich aus der durch die Modultische überdeckten Fläche sowie der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.

**2.3 Überbaubare
Grundstücksflächen**
§ 9(1)2 BauGB u. § 23 BauNVO

Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedung und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel.

2.4 Pflanzgebot
§ 9 (1)20, 25a, 25b BauGB

Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Plangebiet. Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als extensiv genutztes Grünland anzulegen und zu pflegen. Es ist unter/ zwischen den Modulen standortgerechtes, autochthones Saatgut zulässig. Es ist eine 'Frischwiese/Fettwiese' der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland einzusäen. Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszumagern. Die erste Mahd ist ab Anfang Juni zulässig. Bis zur jeweils nächsten Mahd sollen mindestens acht Wochen liegen. Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten zwischen PV-Modulen und Zaun zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung als Pflegemaßnahme möglich. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Entlang des Süd-, West- und anteilig Nordrands ist in der pfg1-Pflanzgebotsfläche ein extensiv genutzter Saum zu entwickeln. Die linearen Randstrukturen sind mit einem hohen Kräuteranteil als blütenreicher Schmetterlings- und Wildbienensaum anzusäen. Als Saatmischungen sind „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ der Firma Rieger-Hofmann oder „Feldraine und Säume“ der Firma Saaten Zeller zu verwenden. Zulässig sind ausschließlich Saatmischungen aus dem Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland.

Vor der Einsaat ist das Unkraut zu entfernen, der Boden zu lockern und eine feinkrümelige Bodenstruktur für das Saatbeet herzustellen. Die Aussaat ist im Zeitraum von Mitte März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September durchzuführen. Die Samen sind obenauf auszubringen und anzuwalzen.

Die Saumbereiche sind maximal 1-mal jährlich oder alle 2 Jahre im Frühjahr zu mähen, sodass trockene Pflanzenteile im Winter Nutzinsekten als Winterquartier dienen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Entlang des Ostrand und anteilig am Nordrand des Plangebietes ist auf einer Breite von 5 m die pfg2-Pflanzgebotsfläche mit einer 2-reihigen Hecke mit standortheimischen Sträuchern anzulegen. Das bestehende Biotop „Schlehenhecke nordwestlich Aussiedlerhof südl. Osterburken“ ist zu erhalten und in das Pflanzgebot 2 einzubinden bzw. aufzuwerten.

Die Auswahl der Sträucher ist in Anlage 1 aufgeführt. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m im Herbst zu pflanzen und mit ausreichend Wasser einzuschlännen.

Für die Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Der Saum ist mit einer regionalen Saatgutmischung „Blumenwiese“ der Firma Rieger-Hofmann oder „Landschaftsrasen REGIO“ der Firma Saaten Zeller zu entwickeln.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

- Die planinternen Ausgleichsflächen können durch mehrere Zufahrten mit einer maximalen Breite von bis zu jeweils 6m unterbrochen werden.
- 2.5 Schutz der Biotopstrukturen**
§ 9 (1)25b BauGB
- Im Plangebiet liegt das Biotop "Feldhecke IV südlich von Osterburken". Die ökologisch wertvollen Strukturen sind in ihrer Ausprägung und Funktion zu erhalten, auch temporäre Ablagerungen oder Baustelleneinrichtungen sind im Bereich der Biotopflächen unzulässig. Der Biotopstatus bleibt erhalten. Zu den Biotopen ist ein Abstand von 5 Metern zu den Modultischen zu schaffen. Dieser wird durch die Festlegung von 3m Saumbereich, Zaunbereich und extensiver Grünlandbewirtschaftung mit einer Fahrtrasse für Traktoren erzielt.
- 2.6 CEF- Maßnahme Feldlerche**
§ 9 (1)20 BauGB
- Als CEF-Maßnahme ist eine mehrjährige Buntbrache mit 0,4 ha (0,2 ha pro Brutpaar) im räumlichen Kontext (Umkreis von 3 km) anzulegen. Es ist ein Abstand von mind. 50m zu vertikalen Strukturen, wie die seitlich angrenzenden Feldgehölze, einzuhalten. Die Lage der Brache sollte nicht parallel zu vielbefahrenen Wegen verlaufen. Die Eignung der Flächen ist durch eine Nullkartierung sicher zu stellen. Zur Einsaat ist autochthones oder regionales Saatgut, z.B. „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland oder „Veitshöchheimer Bienenweide Süd“ der Firma Saaten Zeller zu verwenden. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig. Die Hälfte der Fläche wird in einem zweijährigen Turnus neu eingesät, so dass sowohl ein einjähriger als auch zweijähriger Bestand vorhanden ist. Die Umsetzung erfolgt auf dem Flurstück 12351/3 der Gemarkung Osterburken.
- 2.7 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb des Plangebietes erfolgen. Lediglich angrenzende Ackerflächen dürfen auch zur Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen verwendet werden.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen. Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, ist das Plangebiet vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine geeignete Fachperson auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Bodenbrütern hin zu untersuchen. Alternativ zur Begehung kann vorbeugend die Freiräumung der Bauflächen durchgeführt werden, um den Aufenthalt von Brutvögeln im Nahbereich des Baufeldes ausschließen zu können. Hierzu sind die Bauflächen ab Mitte März bis zum Baubeginn dauerhaft offen zu halten. Die Fläche sollte bis zum Baubeginn in regelmäßigen Abständen von etwa 3 Wochen gegrubbert werden. Das Baufeld wird dadurch als unbewachsene Ackerfläche freigehalten.
- 2.8 Verkehrsflächen**
§ 9(1)11 und § 9(1)21 BauGB
- Siehe Einzeichnungen im Lageplan
Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über das Flurstück 12395.
- 2.9 Ordnungswidrigkeiten**
§ 213 BauGB
- Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Grünflächen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise

3.1 Altlasten

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

3.2 Bodenschutz

Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden (§ 1 BBodSchG). Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Auf die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Anlage „Solarpark“ ist so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass Bodenverdichtungen soweit wie möglich vermieden/vermindert werden. Hierzu ist z. B: auf Flächen außerhalb befestigter Straßen, welche als Zuwegung, Arbeitsfläche und/oder Materiallagerfläche genutzt werden, auf den Einsatz von geeigneten Hilfsmitteln (wie Baggermatten, Fahrbohlen, etc.) zurückzugreifen. Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen und entstandene Schäden, sind nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen (Errichtungs- Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen) zu beheben/ beseitigen. Nach dem Betrieb der Anlage sind im Rahmen der Stilllegung sämtliche Anlagen (wie z. B. auch Fundamente) ordnungsgemäß rückzubauen. Die Flächen sind – in Abstimmung mit dem Grundstücks-Eigentümer – in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Hierbei sind die Funktionen des Bodens wiederherzustellen.

Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

3.3 Bodendenkmal/ Archäologische Funde

Das Plangebiet liegt auf einem Bodendenkmal. Die im August durchgeführte Prospektion des Landesamts für Denkmalpflege kam zu folgendem Ergebnis:

Das östliche Teil dieses Grundstücks liegt im Bereich eines Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „urnenfelderzeitliches Gräberfeld“ (Denkmallisten-Nr. 20, ADAB-ID 112040263). Bei Sondagen durch das LAD (PfP) wurden im August/September 2021 auf den Flurstücksnr. 12487 und 12487/1 acht Urnengräber der Urnenfelderkultur sowie Einzelfunde verschiedener Zeitstellungen entdeckt und dokumentiert.

Nach dieser Lage der Dinge ist mit weiteren archäologischen Befunden und Funden zu rechnen, die als Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG gelten und der Erhaltungspflicht nach § 6 DSchG unterfallen. Die Einrichtung des Solarfeldes wird durch die Setzung von über 3000 Pfosten für die Solartische zur unwiederbringlichen Zerstörung geschützter Denkmalsubstanz führen.

Um dem öffentlichen Erhaltungsinteresse zu genügen und das Bauvorhaben dennoch zu ermöglichen, bedarf es daher zum Erhalt wenigstens des Dokumentwerts der zu erwartenden Befunde und Funde für künftige Generationen vor Beginn der Baumaßnahmen einer archäologischen Rettungsgrabung nach dem Veranlasserprinzip, d.h. auf Veranlasserkosten, mit der die Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Nach Abschluss der Rettungsgrabung kann die Baufreigabe erfolgen. Seitens des Landesamts für Denkmalpflege bestehen dann keine Bedenken mehr gegen den Bau des Solarfeldes.

Es wird jedoch ausdrücklich auf die Meldepflicht gemäß §20 DSchG verwiesen.

3.4 Gewässerschutz / Grundwasserschutz

Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können und durch den Baustellenbetrieb keine Gefährdung des Bodens und Grundwassers zu befürchten ist.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Photovoltaik-Anlagen sind so zu planen und herzustellen, dass eine Versiegelung der Flächen möglichst minimiert wird. Die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind unbedingt zu beachten, da innerhalb der Trafostation mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Auf § 37 (Wasserabfluss) Wasserhaushaltsgesetz sowie § 1 (Ableitung des Regenwassers und des Abwassers) Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg wird hingewiesen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer (z. B. im Bereich eines pot. Transformatorengebäudes) geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Es dürfen ausschließlich Materialien in den Untergrund eingebracht werden, durch die eine nachteilige Veränderung des Bodens und Grundwassers ausgeschlossen ist.

3.5 Niederschlagswasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.

Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Tischen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.

- 3.6 Waldschutz** Angrenzend zum Plangebiet befinden sich auf Teilflächen der Flurstücken 12479, 12485 und 12486, Gemarkung Osterburken, Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Baden-Württemberg. Eine Beseitigung dieser Waldflächen, zum Beispiel um den Schattenwurf der Bäume auf die Photovoltaikanlage oder Verkehrssicherungsrisiken zu minimieren, ist nur nach vorheriger Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung nach Landeswaldgesetz durch das Regierungspräsidium Freiburg möglich. Die Zugänglichkeit und damit die Möglichkeit zur Bewirtschaftung der genannten Waldflächen ist dauerhaft zu erhalten und sicherzustellen.
- Eine schriftliche Vereinbarung zwischen Waldbesitzern und Vorhabensträgern zur Umsetzung von Verkehrssicherungsmaßnahmen, Einrichtung und Unterhalt von Erschließungswegen und für etwaige Schadensfälle an der Photovoltaikanlage mit den dazugehörigen Einrichtungen wird empfohlen.
- 3.7 Stoffeinträge** Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) zu vermeiden.
- 3.8 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.9 Bauausführung / Telekom** Die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 sind zu beachten.
- 3.10 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:1000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand März 2020, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.11 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan `Solarpark Hügelsdorf` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. Weiterhin liegt den Satzungen eine Begründung mit Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bei.
- 3.12 Gutachten** Ein Blendgutachten wurde von Fraunhofer ISE mit Stand vom 28.09.2021 (Bericht AMK293-AA-2131-V2.0) erstellt.

Stadt Osterburken, den

Bürgermeister Jürgen Galm

4 Anlage 1 - Gebietsheimische Gehölze

Bei der Pflanzung sind standortheimische Sträucher zu verwenden.

Sträucher

Str, 1x verpflanzt, 2 Triebe, wurzelnackt oder im Container, Pflanzhöhe mind. 60 cm

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)