

VORENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN `SOLARPARK ROSENBERG`

Gemarkung Wenkheim
Gemeinde Werbach
Main-Tauber-Kreis

Stand: 22. Oktober 2024

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert am 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 1.4 | Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 13.06.2023 (GBl. S. 170) |
| 1.5 | Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert am 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | | |
|-------|--|---|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB
§ 11(1) BauNVO | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan</p> <p>SO = Sondergebiet, hier: zum Zweck der Erzeugung elektrischer Energie</p> <p>Zulässig sind Solar-Module in aufgeständerter Ausführung möglichst ohne Stein- oder Betonfundamente. Ausnahmsweise sind aufgrund statischer Anforderungen bei nichttragendem Boden, auch Betonfundamente zulässig.</p> <p>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.</p> |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO | |
| 2.2.1 | Höhe baulicher Anlagen
§ 16(2)4 und § 18 BauNVO | <p>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 (bei Beweidung 0,8 siehe dazu 2.4) festgesetzt.</p> <p>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.</p> |
| 2.2.2 | Grundflächenzahl
§ 16(2)1 und § 19 BauNVO | <p>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.</p> <p>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.</p> |

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: Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen, Kabel und Zuwegungen. Im Pflanzgebot 2 (Waldabstandsbereich) darf der Zaun um max. 7m außerhalb der Baugrenze liegen.

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

Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als Extensivgrünland mit einer regionaltypischen Grünlandsaatmischung zur Entwicklung einer artenreichem Grünland anzulegen und zu pflegen. Auch eine Mahdgutübertragung von örtlich vorhandenen, artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich.

Bewirtschaftungsform Beweidung: Die festgesetzten Flächen sind durch eine Beweidung zu pflegen. Diese erfolgt abschnittsweise durch Einzäunung, so dass stets ein Blühhorizont während der Vegetationsperiode vorhanden ist. Ein Zufüttern durch den Bewirtschafter ist nicht erlaubt. Ggf. ist ein Säuberungsschnitt notwendig. Bei einer geplanten Beweidung ist ein Mindestbodenabstand der Module von 0,8m erforderlich.

Alternativbewirtschaftung Mahd: 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 Mitte Juni zulässig. Bis zur jeweils nächsten Mahd sollen mindestens acht Wochen liegen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Pflanzgebot 1: Entlang der Ränder des Plangebietes sowie entlang der Wege und unter dem Pflanzgebot 3 ist in Pflanzgebotfläche 1 (pfg1) ein extensiv genutzter Saum zu entwickeln. Die linearen Randstrukturen sind mit einem hohen Kräuteranteil als blütenreicher Schmetterlings- und Wildbienensaum anzusäen. 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 anzuzahlen. Die Saumbereiche sind maximal 1-mal jährlich oder alle 2 Jahre im Frühjahr zu mähen, sodass trockene Pflanzenteile im Winter Nutzinsekten als Winterquartier dienen. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Im Pflanzgebot 2 (pfg2) ist eine extensiv zu pflegende Blühfläche mit einer regionaltypischen Saatgutmischung anzulegen.

Bewirtschaftungsform Beweidung: Die festgesetzten Flächen sind durch eine Beweidung zu pflegen. Diese erfolgt abschnittsweise durch Einzäunung, so dass stets ein Blühhorizont während der Vegetationsperiode vorhanden ist. Ein Zufüttern durch den Bewirtschafter ist nicht erlaubt. Ggf. ist ein Säuberungsschnitt notwendig.

Alternativbewirtschaftung Mahd: Der Streifen, der auch wegen des benötigten Waldabstands nicht mit Solarmodulen überplant wird, wird vom Bewirtschafter in Teilbereiche eingeteilt. (1) Eine Teilfläche wird abschnittsweise und zeitlich versetzt gemäht (ab Mitte August). Ein hoher Rückschnitt fördert die Regeneration der Pflanzen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. (2) Eine gemähte Teilfläche wird im Herbst umgebrochen und zur Förderung der Segetalarten

der Selbstbegrünung überlassen oder neu eingesät. Eine selbstbegrünte Brache ist nur auf Flächen mit geringem Anteil an potentiellen Problemarten möglich. (3) Eine ungemähte Teilfläche bleibt als überjährige Blühfläche erhalten. (4) Aufkommende Futterpflanzen der vorhergehenden Ackernutzung dienen der Wildäsung und müssen nicht bekämpft werden. Die Fläche ist von der Umzäunung freizuhalten .

Jegliche Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Auch eine mechanische Unkrautbekämpfung ist nicht erwünscht.

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.

Alle Pflanzgebote sollen als planinterne Ausgleichsflächen dienen. Der naturschutzfachlich notwendige Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erreicht.

2.5 **CEF-Maßnahme Feldler-
che/ Zauneidechse**
§ 9 (1)20 BauGB

Zum Erhalt der Feldlerchenbrutreviere werden folgende Maßnahmen zur felderchenfreundlichen Gestaltung des Solarparks umgesetzt:

Nutzungsextensivierung und Schaffung von Brut- und Nahrungshabitaten

- Schaffung von geeigneten Nahrungsflächen durch Anlage von Extensivgrünland (siehe 2.4 Pflanzgebote) mit einem hohem Anteil an Blütenpflanzen.

- Feldlerchenfreundliche Bewirtschaftung des Unterwuchses, d.h. insbesondere keine Mahd zur Hauptbrutzeit (April bis Ende Juni). Zwischen erster und ggf. einer zweiten Mahd müssen mindestens 6 Wochen liegen. Die Wahrscheinlichkeit, dass begonnene Bruten auch erfolgreich beendet werden, kann dadurch, insbesondere gegenüber der bisher intensiven ackerbaulichen Nutzung, deutlich erhöht werden. Der Einsatz von Pestiziden und Bioziden und Dünger ist nicht gestattet.

Technische Gestaltung

Teilweise Erhöhung des Reihenabstands in Teilbereichen von ursprünglich überall vorgesehenen 2,50 m auf Reihenabstände zwischen 2,50 m und über 6 m zur Schaffung von Freiflächen innerhalb der Modulflächen. Dadurch werden freie Anflugmöglichkeiten und besonnte Freibereiche für Feldlerchen geschaffen, die auch als Brutplatz genutzt werden können.

- Die Freiflächen sind mittig im Gebiet, orientiert an den kartierten Brutrevierzentren, im größtmöglichen Abstand zu den Waldrändern anzulegen. Die Teilflächen sollten dabei jeweils eine Größe von 400m² aufweisen. Es sind mindestens 3 Teilflächen anzulegen.

Mit den dargestellten Maßnahmen wird die ohnehin geringe Brutrevierdichte im Gewinn Rosenberg beibehalten und durch die deutlich optimierten Nahrungshabitate ggf. auch erhöht. Dies wird im Rahmen eines Monitorings überprüft. Das Monitoring umfasst die Erfassung der Brutreviere und die Ermittlung der Brutrevierdichte innerhalb des Solarparks im ersten, dritten und fünften Jahr nach Fertigstellung. Die Ergebnisse werden jeweils bis zum Jahresende der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Sollte sich im Rahmen des Monitorings zeigen, dass die Brutrevierdichte wider Erwarten nicht aufrechterhalten werden kann, sind Maßnahmen außerhalb des Solarparks (Blühflächen, Buntbrachen) in der Feldflur um Wenkheim umzusetzen.

Zauneidechse: Im Randbereich des Flurstücks 12137 auf der entlang der Biotope im Pflanzgebot 1 drei Ersatzhabitate für Zauneidechsen mit einer Größe von ca. 20m² geschaffen. Es werden Gehölzgruppen gepflanzt, die jeweils mit einem Holz- und Steinhaufen sowie mit einer Erd-Sandlinse im Bereich des besonnten Gehölzrandes aufgewertet werden. Die Größe der Strukturelemente beträgt jeweils ca. 2m². Die Fläche, auf der der Steinhaufen errichtet wird, ist vorab auf eine Tiefe von etwa 80-100 cm auszukoffern, anschließend sind Lesesteine (Durchmesser zwischen 20cm - 40cm) auf eine Höhe von etwa 0,5-1m über dem natürlichen Boden aufzuschichten. Die Auskofferungstiefe der Erd-Sandlinse beträgt 30-50cm. Die Strukturelemente sind dauerhaft zu erhalten. Die geschaffenen Ersatzhabitate sind während der Bauphase durch einen Schutzzaun zu schützen.

2.6 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung
§ 9 (1) 20 BauGB

Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb des Plangebietes erfolgen. Im Bereich der Baustelleneinrichtung sind Platten auszulegen um den Boden vor Beeinträchtigungen und Verdichtung zu schützen.

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. Alternative Vergrämuungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der UNB ggf. möglich.

2.7 Verkehrsflächen
§ 9(1)11 und § 9(1)21 BauGB

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die angrenzenden Feldwege Flurstücke 12096 und 12798.

2.8 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 Main-Tauber-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

Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Regelungen gem. §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

- 3.4 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.
- 3.5 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 lehmgefüllte 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 lehmgefüllter 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.

- 3.6 **Stoffeinträge** Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) zu vermeiden.
- 3.7 **Geotechnik** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Muschelkalks. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer (z. B. im Bereich einer ggf. geplanten Transformatorenstation) 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.8 **Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.9 **Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:2000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand März 2020, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.10 **Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan `Solarpark Rosenberg´ 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.

Werbach, den

Bürgermeister Georg Wyrwoll