

ENTWURF
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET
‘SOLARPARK MÜHLBERG’

Gemarkung Zimmern
Stadt Grünsfeld
Main-Tauber-Kreis

Stand: 24. Oktober 2023

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf 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 G v. 28.7.2023 I Nr. 221 |
| 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176 |
| 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 Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170) |
| 1.5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB
§ 11(1) BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan

SO1 + SO2 = 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, 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.

Betriebsgebäude und Nebenanlagen sind nur im SO1 zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

2.2.1 Grundflächenzahl

§ 19 (1) BauNVO

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,6 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche.

Die Grundfläche der Modultische (die senkrecht auf die darunter befindliche Fläche projiziert wird) und die der Nebenanlagen berechnen sich nach § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 (2)4 und §18 BauNVO

Im SO 1 ist die Höhe der Solar-Modultische mit maximal 4,0 m über dem Gelände festgesetzt.

Im SO 2 ist die Höhe der Solar- Modultische mit max. 2,5 m über dem Gelände festgesetzt.

Zum Schutz der Kleinsäuger und aus Gründen der Biotopvernetzung wird die Mindesthöhe für die Module auf 0,5m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4 m über der Geländehöhe festgesetzt. Die Gebäude- und Firsthöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO

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

2.4 Pflanzgebot

§ 9 (1)25a BauGB

Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Sondergebiet. Es ist, auch unter den Modulen, ein extensiv genutztes Grünland anzulegen und zu pflegen. Unter/ zwischen den Modulen ist standortgerechtes, autochthones/ gebietsheimisches Saatgut zulässig. Es ist z.B. 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 soll nicht vor **Mitte Juli (zum Schutz Bodenbrütender Vogelarten)** erfolgen. Bis zur jeweils nächsten Mahd sollen mindestens acht Wochen liegen. Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulzwischenreihen) zu entfernen. Alternativ kann die Fläche beweidet werden. Der Einsatz von Dünger und Herbiziden ist nicht zulässig.

In der (pfg1) - Pflanzgebotsfläche ist eine zweireihige Hecke mit standorttypischen Sträuchern im Pflanzabstand von 1,5m anzupflanzen. Im Bereich des Krautsaumes der Hecken ist ein extensiver Blühstreifen mit autochthonem / regionalem Saatgut anzulegen. Als Saatgut ist z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienensaum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden. Die Hecke ist alle 15-20 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Säume entlang der Hecke sind 1-2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd soll nicht vor Anfang Juni erfolgen. Bei einer weiteren Mahd sollen mindestens acht Wochen zwischen den Mahdzeitpunkten liegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Herbiziden ist nicht zulässig.

Entlang des Westrandes im SO2 ist in der pfg2-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 Mähgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

(pfg3) Im SO2 ist **am Ostrand** des Plangebiets vom Grünweg im Norden ausgehend bis ca. in der Mitte des Steilhangs zur

Biotopvernetzung eine Strauchgruppe mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen 3. Ordnung als Niederhecke anzulegen. Die Heckengruppen sind alternierend bei einer Höhe von 3m auf den Stock setzen. Die besonnten Zwischenbereiche sind durch Stein- und Totholzhaufen aufzuwerten **um einen Steinriegel nachzuempfinden.**

In der (pfg4) - Pflanzgebotsfläche ist ein extensiver Saum einzusäen. Als Saatgutmischung ist „Schmetterlings- und Wildbienen-saum“ der Firma Rieger-Hofmann oder „Feldraine und Säume“ der Firma Saaten Zeller zulässig. 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 oder alle 2 Jahre im Frühjahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig

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.

2.5 CEF Maßnahmen

§ 9 (1)20 BauGB

CEF1 Für Offenland-Bodenbrüter ist eine mehrjährige Buntbrache mit autochthonem oder regionalem Saatgut auf einer Fläche von 0,1 ha im Umkreis von 3 km anzulegen. Bei der Ansaat (Ansaatdichte 1g/m², Ansaat im Spätjahr) wird autochthones, regionales Saatgut verwendet, z.B. „Schmetterlings- und Wildbienen-saum“ der Firma Rieger- Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg und Hügelland oder „Veitshöchheimer Bienenweide Süd“ der Firma Saaten Zeller. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig. Der Streifen hat eine Breite von mindestens 10 m. Die Hälfte der Fläche wird in zwei- bis dreijährigem Turnus gemulcht und neu eingesät, so dass immer ein einjähriger sowie ein mehrjähriger Bestand vorhanden ist. 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 Maßnahme ist mindestens 5 Jahre auf der gleichen Fläche durchzuführen. Die Eignung der Fläche ist durch eine Nullkartierung sicher zu stellen.

2.6 Baufeldbeschränkung

§ 9 (1) 20 BauGB

Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen.

2.7 Bauzeitenbeschränkung

§ 9 (1) 20 BauGB

Die Baufeldfreimachungen sind zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit (März bis Ende September) durchzuführen.

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 Externe Ausgleichsflächen
§ 1a (3) BauGB

Flurstück 2603, Gemarkung Vilchband

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

Siehe Einzeichnungen im Lageplan

2.10 Ordnungswidrigkeiten

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über das Flurstück 457.

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 Rückbauverpflichtung

Der Betreiber verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in eine landwirtschaftliche **Nutzfläche innerhalb von 2 Jahren**.

3.2 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.

3.3 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.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBod-SchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird empfohlen.

3.4 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren und Oberen Muschelkalks.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen 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.

3.5 Brand- und Katastrophenschutz

Erforderliche Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz werden im weiteren Verfahren mit dem Sachbearbeiter der Kreisverwaltung bzw. der örtlichen Feuerwehr festgelegt. Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.

3.6 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 Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.

3.7 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG

Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

3.8 Planunterlagen

Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.

3.9 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Sondergebiet `Solarpark Mühlberg ´ besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften und dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen.

Ausgefertigt

Stadt Grünsfeld, den

Bürgermeister Joachim Markert

Anlage1 : Gebietsheimische Gehölze

<u>Bäume</u>	<u>Landschaftssträucher</u>	<u>Obstgehölze</u>	
Acer platanoides Spitzahorn	Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Traditionelle Birnensorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)	Traditionelle Apfelsorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)
Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel	Großer Katzenkopf	Brettacher
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Crataegus laevigata Zweigiffliger Weißdorn	Gelbmostler	Glockenapfel
Carpinus betulus Hainbuche	Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn	Gellerts Butterbirne	Goldparmäne
Fagus sylvatica Rotbuche	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	Gute Luise	Jakob Lebel
Fraxinus excelsior Esche	Prunus spinosa Schlehe	Weiler'sche Mostbirne	Landsberger Renette
Prunus padus Traubenkirsche	Sambucus nigra Schwarzer Holunder	Pflaumen	Roter Boskoop
Quercus petraea Traubeneiche	Sambucus racemosa Trauben-Holunder	Fränkische Hauszweitsche	Wildobst
Quercus robur Stieleiche	Salix caprea Salweide	Kirsche	Holunder, Sambucus nigra
Sorbus aucuparia Vogelbeere		Hausmüllers Mitteldicke	Eberesche, Sorbus aucuparia
Tilia cordata Winterlinde		Große Prinzess-Kirsche	Sanddorn, Hippophae Rhamnoides
		Schneiders Späte Knorpelkirsche	Kornelkirsche, Cornus mas
		Hedelfinger Riesenkirsche	Wildapfel, Malus sylvestris
		Büttners Rote Knorpelkirsche	Wildbirne, Pyrus pyraeaster

Anlage 2: Saatgutmischungen

Kräuterreiche Frischwiesenmischung Lebensraum I®

- Mischungsverhältnis: 60% Gräser / 40% Kräuter
- Regelaussaatmenge /m² 3-4g

%	Gräser	%	Kräuter
2	Hundsstraußgras	0,5	Schafgarbe
1	Wiesenfuchsgras	2,5	Kornrade
4	Ruchgras	1,5	Wiesenkerbel
2,5	Glatthafer	5	Kümmel
1,5	Zittergras	1,5	Kornblume
6	Aufrechte Trespe	1,3	Wiesenflockenblume
1,5	Weiche Trespe	1,5	Saatwucherblume
2,5	Traubige Trespe	0,8	Wiesenpippau
4,5	Kammgras	1,5	Wiesenlabkraut
1	Knautgras	1	Echtes Labkraut
8,5	Wiesenschwingel	0,4	Wiesenknautie
2,5	Pyramidenkammschmiele	1,5	Margerite
4	Glanzlieschgras	0,7	Pechnelke
3	Wiesenlieschgras	1,5	Gelbklee
2,5	Sumpfrispe	4	Espalette
8,5	Wiesenrispe	0,3	Brauner Dost
4	Gemeine Rispe	0,2	Klatschmohn
1	Goldhafer	1	Pastinake
		1,5	Spitzwegerich
		0,6	Mittlerer Wegerich
		1	Gemeine Braunelle
		3	Wiesensalbei
		3,25	Kl. Wiesenknopf
		1	Weißer Lichtnelke
		0,8	Rote Lichtnelke
		0,5	Tropfenleimkraut
		0,8	Kuckuckslichtnelke
		0,3	Wiesenbocksbart
		0,4	Rotklee
		0,15	Gamanderehrenpreis