

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
`SOLARPARK WINTERBERG`**

Gemeinde Seckach
Neckar-Odenwald-Kreis

Stand: 27. Juli 2021

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) |
| 1.4 | Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313) |
| 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
§ 9(1)1 BauGB
§ 11(1) BauNVO | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan</p> <p>SO = Sondergebiet, hier: zum Zweck der Erzeugung und Speicherung elektrischer Energie</p> <p>Zulässig sind Solar-Module in aufgeständerter Ausführung möglichst ohne Stein- oder Betonfundamente.</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, 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 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 0,6 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 | <p>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.</p> |

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/ gebietsheimisches 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 soll nicht vor Mitte Juni erfolgen. Bis zur jeweils nächsten Mahd sollen mindestens acht Wochen liegen. Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten zwischen PV-Modulen und Zaun zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Herbiziden ist nicht zulässig.

In der pfg1 - Pflanzgebotfläche sind mehrzeilige Hecken mit standorttypischen Gehölzen auf einer Gesamtlänge von 450m anzupflanzen. Diese Heckenabschnitte werden auf der restlichen pfg1-Fläche wiederholt durch Obstgehölze unterbrochen. Obstgehölze sind in einem Pflanzabstand von 10m (siehe Schemaplan auf dem Lageplan) zu setzen. Der regelmäßige jährliche Erziehungschnitt an den Obstbäumen in den ersten 5 Jahren fördert den Aufbau eines langfristig stabilen Kronengerüsts und die Entwicklung breiter, gut belichteter Baumkronen. Im Anschluss ist nach Bedarf ca. alle 3 Jahre ein Erhaltungsschnitt vorzunehmen.

Im Bereich der Obstbäume und im Bereich des Krautsaumes der Hecken ist ein extensiver Blühstreifen mit regionalem Saatgut anzulegen. Als Saatgut ist z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienensaum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH oder 'Bienenweide-Veitshöchheim' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden. Die Hecken sind alle 15-20 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Säume entlang der Hecken sowie unter den Obstbäumen sind 1-2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd soll nicht vor Mitte 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.

Innerhalb des pfg 1 sind punktuell zwei Steinhäufen mit je 2-3 m² Fläche, zwei Sandlinsen mit jeweils 2 m² Fläche und zwei Aufschichtungen von Astwerk mit einer Fläche von ebenfalls jeweils 2 m² anzulegen. Die sechs Strukturelemente sind neben den Hecken am Gehölzrand in besonnten Bereichen anzulegen. Die Strukturelemente sind langfristig zu pflegen und zu unterhalten: Die Steinhäufen sowie die Sandlinsen sind ca. alle 1-3 Jahre von Aufwuchs zu befreien.

Im pfg2 sind einzelne Baum- bzw. Strauchgruppen zu pflanzen und die Fläche mit einer regionalen Wildäsmischung einzusäen, z.B. 'Wildacker-Wildäsmischung-Wilddeckung' der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Bei Bedarf ist ein Rückschnitt im Frühjahr möglich, da Stauden-Wintersteher eine wichtige Ressource für Wildbienen sind. Der Einsatz von Dünger und Herbiziden ist nicht zulässig.

Das pfg3 ist als extensiv genutzter Blühstreifen für Offenlandarten anzulegen, z.B. 'Lebensraum I' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Die Ansaat hat im Spätjahr zu erfolgen. Bei Bedarf ist ein Rückschnitt im Frühjahr möglich. Alle 5 Jahre ist eine Neueinsaat vorzunehmen. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind 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.
- 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
- An das Plangebiet grenzt im südöstlichen Randbereich an das Biotop "Feldgehölz nördlich des Waidachshofs südöstlich von Seckach" an. Die ökologisch wertvollen Strukturen sind in ihrer Ausprägung und Funktion zu erhalten, auch temporäre Ablagerungen oder Baustelleneinrichtungen sind im Bereich der Biotopflächen unzulässig.
- 2.6 CEF Maßnahmen**
§ 9 (1)20 BauGB
- CEF1** Es ist ein Fledermaus-Nistkasten im Umfeld von 100m anzubringen (z.B. am nordwestlichen Waldrand). Zudem ist ein Vogelnistkasten in Form einer Starenhöhle (Fluglochweite: 45 mm) sowie ein Vogelnistkasten für den Wendehals (Fluglochweite: 34 mm) anzubringen. Die Nistkästen sind in einem Zeitraum von 10 Jahren jährlich zu reinigen und dauerhaft zu sichern. Nach Vollzug der Maßnahme ist der Behörde ein Lageplan mit den Standorten der Nistkästen vorzulegen.
- CEF2** Es sind im Umkreis von 3 km 10 Lerchenfenster mit einer Größe von jeweils 20m² anzulegen. Es sollen zwei Lerchenfenster pro ha angelegt werden. Bei der Aussaat wird i.d.R. die Sämaschine für einige Meter angehoben, z.B. bei einer 3 m-Sämaschine für 7 m. Striegeln nur im Vorlauf (bis Ende Februar; in höheren Lagen auch bis Ende März) möglich, da ein späteres Striegeln die Gelege zerstören kann. Der Mindestabstand zu Gehölzen beträgt 50m. Zu Fahrgassen sollte ein möglichst großer Abstand gehalten werden, damit Füchse die Fenster nicht aufsuchen. Ein 25 m Abstand zum Feldrand muss eingehalten werden. Lerchenfenster sind besonders effektiv in Wintergetreide, weshalb dieses bevorzugt werden sollte. Geeignete Kulturen neben Wintergetreide sind Raps und Mais (auch Sommergerste; Urgetreide wie Emmer und Einkorn; Triticale besonders im Gemenge mit Wintererbsen). Ungeeignete Kulturen sind Wintergerste (wird zu früh geerntet); Dinkel und Winterroggen. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig.
- CEF3** Es ist eine mehrjährige blütenreiche Buntbrache mit einer Größe von insgesamt 0,6ha im Umkreis von 3km anzulegen. Die Lage der Brache sollte nicht parallel zu vielbefahrenen Wegen verlaufen. Ein Mindestabstand von 50 m zu vertikalen Strukturen (Ansitzwarte für Greifvögel) ist einzuhalten. Bei den Ansaaten (Ansaatdichte 1g/m², Ansaat im Spätjahr) wird autochthones / regionales Saatgut verwendet, z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienensaum' 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 20m. Die Hälfte der Fläche wird in zwei- bis dreijährigem Turnus gemulcht und neu eingesät, so dass immer ein ein- sowie ein mehrjähriger Bestand vorhanden ist. Die Maßnahme ist mindestens 5 Jahre auf der gleichen Fläche durchzuführen. Ein einjährige Buntbrache mit Umbruch zwischen August und Dezember ist zur Förderung der annualen Segetalarten ist kleinräumig möglich.

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. Im Plangebiet ist der Kronenbereich der Gehölze vom angrenzenden Biotop (plus einem Puffer von 1,5m) auszusparen.

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.

Rodungsarbeiten von Bäumen und Sträuchern sind nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind diese im Vorfeld von einer fachkundigen Person auf Besatz von geschützten Tierarten zu kontrollieren und ggf. zu bergen.

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 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.

3.3 Gewässerschutz

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

Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.

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.

3.4 Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB befindet sich das Planungsgebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Im südöstlichen Teil des Plangebiets werden diese vom pleistozänen Lösslehm unbekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbogens des Lösslehms ist zu rechnen.

- Verkarstungserscheinungen (offene und lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant. bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.5 Stoffeinträge** Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) zu vermeiden.
- 3.6 Kulturdenkmale** Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.7 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.
- 3.8 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 1:1000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand November 2018, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.10 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan `Solarpark Winterberg` 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, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und ein Vorhaben- und Erschließungsplan bei.

Gemeinde Seckach, den

Bürgermeister Thomas Ludwig

4 Anlage 1 - Gebietsheimische Gehölze

Gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Seckach

Die vorwiegend zu verwendenden Gehölzarten sind fett gedruckt, bei den weiteren Arten handelt es sich um das Ergänzungssortiment.

Bäume (Pflanzqualität Hei 2xv 100-150)

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Acerr campestre	Feldahorn
Acer platinoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche

Sträucher (Pflanzqualität Str 2xv, 60-100)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Obstgehölze (Pflanzqualität H 2xv STU 7-8, wurzelnackt)

Traditionelle Birnensorten

(Wirtschaftssorten, Tafelsorten)

Bayerische Weinbirne
Gellerts Butterbirne
Karder Birne
Kirchensaller Mostbirne
Paulsbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

Traditionelle Apfelsorten

(Wirtschaftssorten, Tafelsorten)

Boikenapfel
Brettacher
Frankfurter 'Typ Memsbach'
Hauxapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Maunzenapfel
Rheinischer Bohnapfel
Schöner aus Herrnhut

Wildobst

Holunder, Sambucus nigra
Kornelkirsche, Cornus mas
Wildapfel, Malus sylvestris
Wildbirne, Pyrus pyraeaster
Speierling Sorbus domestica
Elsbeere Sorbus torminalis
Brombeere Rubus fruticosus

Kirsche

Büttners Rote Knorpelkirsche
Regina
Burlat

Nussgehölze

Hallesche Riesen
Webbs Preisnuss
Walnuss Nr. 120
Juglans regia

Pflaumen

Hauszwetsche
Bühlers Frühzwetsche
The Czar
Presenta