

## VORENTWURF

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN `SOLARPARK WINTERBERG`

Gemeinde Seckach  
Neckar-Odenwald-Kreis

Stand: 28. Januar 2019

## 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 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- 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 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, Kameramasten usw.). Des Weiteren sind wasserdurchlässige Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.  
 Ausnahmen sind nicht 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.  
 Die Gebäude- und Firshöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4,0 m über der Geländehöhe festgesetzt. Die Geländehöhe beschreibt das Maß der mittleren am Gebäude anliegenden Höhe.  
 Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen.  
 § 16(2)4 und §18 BauNVO
- 2.2.2 Grundflächenzahl** Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,6 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche.  
 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.  
 § 16(2)1 und §19 BauNVO

- 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, Kameramasten 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. Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten zwischen PV-Modulen und Zaun zu entfernen.
- In der pfg1 - Pflanzgebotsfläche 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. 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. Innerhalb des pfg 1 sind punktuell zwei Steinhäufen mit je 2-3 m<sup>2</sup> Fläche, zwei Sandlinsen mit jeweils 2 m<sup>2</sup> Fläche und zwei Aufschichtungen von Astwerk mit einer Fläche von ebenfalls jeweils 2 m<sup>2</sup> anzulegen. Die sechs Strukturelemente sind neben den Hecken am Gehölzrand in besonnten Bereichen anzulegen. Die Strukturelemente sind langfristig zu pflegen und zu unterhalten.
- Im pfg2 sind einzelne Baum- bzw. Strauchgruppen zu pflanzen und die Fläche mit einer regionalen Wildäsungsmischung einzusäen, z.B. 'Wildacker-Wildäsung-Wilddeckung' der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland.
- 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 festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
- Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig.
- 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 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 Planungsgebiet ist der Kronenbereich der Gehölze vom angren-

zenden 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.

**2.7 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).
- 3.3 Stoffeinträge** Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) zu vermeiden.
- 3.4 Kulturdenkmale** Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 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 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.7 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:1000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand November 2018, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.8 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

- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| - <b>Feld-Ahorn</b> | <b>Acer campestre</b>   |
| - Spitz-Ahorn       | Acer platanoides        |
| - Berg-Ahorn        | Acer pseudoplatanus     |
| - <b>Birke</b>      | <b>Betula pendula</b>   |
| - <b>Hainbuche</b>  | <b>Carpinus betulus</b> |
| - Buche             | Fagus sylvatica         |
| - Trauben-Eiche     | Quercus petraea         |
| - Stiel-Eiche       | Quercus robur           |
| - Speierling        | Sorbus domestica        |
| - Elsbeere          | Sorbus torminalis       |
| - Winter-Linde      | Tilia cordata           |

#### Sträucher

- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| - <b>Roter Hartriegel</b> | <b>Cornus sanguine</b>    |
| - Hasel                   | Corylus avellan           |
| - Zweigriff. Weißdorn     | Crataegus laevigata       |
| - Eingriff. Weißdorn      | Crataegus monogyna        |
| - <b>Pfaffenhütchen</b>   | <b>Euonymus europaeus</b> |
| - <b>Liguster</b>         | <b>Ligustrum vulgare</b>  |
| - <b>Schlehe</b>          | <b>Prunus spinosa</b>     |
| - <b>Hunds-Rose</b>       | <b>Rosa canina</b>        |
| - Wein-Rose               | Rosa rubiginosa           |
| - Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra            |
| - Trauben-Holunder        | Sambucus racemosa         |
| - Wolliger Schneeball     | Viburnum lantana          |
| - Gewöhnl. Schneeball     | Viburnum opulus           |