

**Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
'Solarpark Hohler Stein/Speckengrund'**


Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Seckach erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), Art. 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:


B. Festsetzungen

1. Grenzen

 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

 1.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude

2. Art der baulichen Nutzung

 2.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 2401/1 und 2402 (TF), Gmkg. Seckach, sowie Fl.Nr. 6998 (TF), 6999 (TF), 7000 (TF), 7001 (TF), und 7001/1 (TF), Gmkg. Großbeholzheim.
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der unter 3. bis 6. genannten Gebäude, Zufahrten und Einfriedungen.

2.2 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2048 ist die Anlage wieder zurückzubauen.
Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.
Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudfundamente zu beschränken. Die Modulfläche sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können

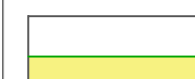
bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden. Zusätzlich sind zwei Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 3,5 x 2 m und einer Wandhöhe von maximal 3 m zulässig.

3.2 Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,00 m.

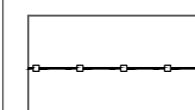
4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Für das Trafo- und Wechselrichtergebäude werden Flachdächer festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun oder braun zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Gebäude für Pflegeutensilien werden mit Holz ausgeführt. Zulässig ist hier auch ein Satteldach. Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Die Fassade ist mit naturbelassenem oder braun lasiertem Holz zu verschalen.

5. Örtliche Verkehrsflächen

 5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig

6. Einfriedungen

 6.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen.


7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

 8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Maßnahmen in den Flächen werden in den folgenden Festsetzungen näher bestimmt. Zusätzliche Angaben enthalten der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Umweltbericht.



8.2 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung: Die Randbereich der Anlage sind in den dargestellten Bereichen mit einer mind. 2,20 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölze, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
Die Pflanzungen sind mit Stroh zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
Die Fertigstellung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und ein Abnahmetermine ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.

8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Frühester Mahdzeitpunkt ist der 1. Juli, zweite Mahd ab Ende August. Jährlich sind ca. 10 % als Altgrasstreifen an geeigneten Stellen (entlang der Grenzen, der Wartungswege u.ä.) zu belassen. Der Vegetationsbestand der Altgrasstreifen verbleibt über den Winter bis zur nächsten Mahd im Juli. Die Verteilung ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen

8.4 Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

9. Immissionsschutz

9.1 Von den Modulen oder Beleuchtungsanlagen darf keine andauernde Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun entlang der südlichen Grenze ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, der Lärm, den Wartungsarbeiten, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen die Beurteilungspegel des Anlagenlärms nachstehend genannte Immissionswerte um jeweils 6 dB(A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte:

tags (6:00 - 22:00 Uhr): 60 dB(A) für MD / 55 dB(A) für WA und
nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 45 dB(A) für MD / 40 dB (A) für WA

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 45680 maßgeblich. Bei Beschwerden über den Lärm, den Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.

Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.

9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

10. Werbeanlagen

10.1 Ein Werbeschild < 3 m² ist an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig.

11. Erschließung

 11.1 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

12. Telekommunikationslinien

Zwischen den Erdunganlagen der Freiflächenphotovoltaikanlage und Telekommunikationsleitungen ist ein Abstand von mind. 15 m sicherzustellen.

13. Vorhaben- und Erschließungsplan

Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C. Hinweise

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Alllast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis zu informieren.
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend einer Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 20 DSchG).

D. Verfahrensmerkmale

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.11.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2018 hat in der Zeit vom 19.02.2018 bis 21.03.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2018 hat in der Zeit vom 07.02.2018 bis 21.03.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am 18.06.2018 gebilligten Fassung vom 07.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2018 bis 17.08.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am 18.06.2018 gebilligten Fassung vom 07.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2018 bis 17.08.2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Seckach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.09.2018 als Satzung beschlossen.

Seckach, den

1. Bürgermeister Ludwig

7. Ausgefertigt

Seckach, den

1. Bürgermeister Ludwig

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Seckach, den

1. Bürgermeister Ludwig

E. Begründung siehe Textteil

F. Umweltbericht siehe Textteil



Gemeinde Seckach		Unterlage	
		Blatt Nr.	1/2
Bahnhofstraße 30, 74743 Seckach		Datum	Zeichen
Endfassung vom 26.09.2018		bearbeitet	Gz: 26.09.2018
		gezeichnet	Gz: Aures
		Gz:	
		geprüft	Gz:
		Gz:	
'Solarpark Hohler Stein/Speckengrund'		vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan	
		Maßstab 1 : 1000	
Aufgestellt:	geprüft:		
Projekt: 699			