

**A. Planzeichnung**



**Vorhabensbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan  
'Solarpark Krumme Fürch'**



**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 (PlanzV 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. 2015, 2016 und 2017 (jeweils TF), Gmkg. Seckach. Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen 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 Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modulstütze sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden. Zusätzlich sind drei Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie zwei 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 Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung der Ausgleichsfläche sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.

Zusätzlich ist aus anfallenden Erdaushub ein niedriger Wall (Maximalhöhe 0,5 Meter) entlang des Pflanzbereichs anzulegen, der nicht durchgehend und gleichmäßig ausgebildet sein muss. Falls steinig Material anfällt ist vorwiegend dieses zu verwenden. Die Südseite des Walls beleibt weitgehend ohne Gehölzpflanzung und wird als Altgrassaum gepflegt

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 Anlage von 4 Rohbodenstandorten innerhalb der Anlagen**

An vier Stellen sind zwischen den Modulen auf der gesamten Länge Streifen mit Rohboden anzulegen. Dazu ist der Oberboden mit einer Tiefe von ca. 20 cm abzutragen und möglichst an anderer Stelle wieder zu verwenden. Die Breite des Streifens richtet sich nach dem Abstand der Modulreihen. Es erfolgt eine natürliche Begrünung ohne Einsaat.

**8.5. 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 der 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 Zufahrtbereich 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**

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

**D. Verfahrensvermerke**

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB  
 Börsenstraße 2, 72237 Seckach-Roeding Tel. 09641 / 1047-0, Fax 09641 / 1047-8 info@neidl.de www.neidl.de

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