

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
`SOLARPARK RÖDERN`**

Stadt Buchen  
Neckar-Odenwald-Kreis

Stand: 07. Oktober 2024

## 1 Rechtsgrundlagen

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.1 | <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>                    | In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.184)       |
| 1.2 | <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>           | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)       |
| 1.3 | <b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>           | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)        |
| 1.4 | <b>Landesbauordnung (LBO)</b>                   | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)      |
| 1.5 | <b>Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)</b> | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |       |  |   |
|-------|--|---|
| 2.1   | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB<br>§ 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 Solarmodule in aufgeständerter Ausführung ohne Stein- oder Betonfundamente.</p> <p>Zulässig sind die für die Solarmodule notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstigen Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Kabel, Wege, Speicher, Kameramasten, usw.). Des Weiteren sind wasserdurchlässige Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.</p> <p>Nach Ende der Nutzung als Photovoltaikanlage sind alle baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen. Als Folgenutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.</p> |
| 2.2   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO |   |
| 2.2.1 | <b>Höhe baulicher Anlagen</b><br>§ 16(2)4 und §18 BauNVO               | <p>Die Höhe der Solarmodultische ist mit maximal 4,0 m über der Geländeoberkante festgesetzt. Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante wird mit 0,8 m festgesetzt. Der Abstand der Modulreihen zueinander hat mindestens 3m betragen.</p> <p>Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4 m über der Geländehöhe festgesetzt. Die Geländehöhe beschreibt das Maß der mittleren am Gebäude anliegenden Höhe.</p>   |
| 2.2.2 | <b>Grundflächenzahl</b><br>§ 16(2)1 und §19 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.  |

**2.3 Überbaubare  
Grundstücksflächen**  
§ 9(1)2 BauGB u. § 23 BauNVO

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.

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

**2.4 Pflanzgebot**  
§ 9 (1)20,25a,25b BauGB

Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, mit einer Magerwiesenmischung gesicherter Herkunft (Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Schichtstufenland bzw. 11 Süddeutsche Hügel- und Plattenregion) anzulegen.

Jährlich erfolgt zwischen den Modulreihen eine gestaffelte Mahd ab dem 01. August, nach der Brutperiode der Feldlerche. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Die abschnittsweise Mahd der Teilflächen sollte zeitversetzt im Abstand von ca. 10-14 Tagen erfolgen.

Zur Bereitstellung unterschiedlicher Lebensräume ist eine Schwarzbrache mit ca. 50m<sup>2</sup>/ha (insgesamt 850m<sup>2</sup>) anzulegen.

Zur Aushagerung des Standorts kann in den ersten Jahren nach der Einsaat ein früherer Schnitzeitpunkt zur Zeit des Ährenschiebens (etwa Mitte/Ende Mai) erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt ist die erste Brut der Feldlerche i.d.R. beendet.

Das Abräumen darf erst am nächsten Tag erfolgen, um den Wirbellosen ein Abwandern zu ermöglichen.

Alternativ kann die Fläche beweidet werden. Dabei ist auf das Zufüttern zu verzichten.

Zum Schutz des Biotops 'Feldhecke auf Steinriegel, Gew. Rödern westl. Götzingen' und in den 15m breiten Waldabstandsflächen (pfg 1) ist ein mehrjähriger Blühstreifen mit Saatgut gesicherter Herkunft (z.B. Blühende Landschaft- Rieger Hoffmann oder Lebensraum 1- Saatenzeller) anzulegen. Nach etwa 5 Jahren sind die Flächen umzubereiten und neu einzusäen.

Das Befahren der Flächen ist nicht gestattet.

Durch die Anlage von Säumen mit gebietsheimischem Saatgut (z.B. 'Feldrain und Saum' der Firma Saaten- Zeller, Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland) wird ein Ost- West sowie ein Nord- Süd- Korridor geschaffen (pfg2). Dadurch wird die Durchgängigkeit des Gebiets für Wildtiere erhalten. Der Saum ist partiell mit Habitatementen für Reptilien (Stein- und Totholzhaufen) anzureichern.

Das Biotop 'Feldhecke im Gewann 'Rödern' nordöstlich von Eberstadt' wird durch das pfg3 geschützt und ergänzt.

Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden 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.
- Das Pflanzgebot kann für Einfahrten in der Summe um 10 m unterbrochen werden.
- 2.5 Schutz der Biotopstrukturen**  
§ 9 (1)25b BauGB
- Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Biotope 'Feldhecke auf Steinriegel, Gew. Rödern westl. Götzingen' und 'Feldhecke im Gewann 'Rödern' nordöstlich von Eberstadt'. Die ökologisch wertvollen Strukturen sind in ihrer Ausprägung und Funktion zu erhalten, auch temporäre Ablagerungen oder Baustelleneinrichtungen sind im Bereich der Biotopflächen unzulässig. Zum Schutz der Biotope ist während der Bauarbeiten ein Bauzaun zwischen den Biotopen und den Bauflächen aufzustellen.
- 2.6 Externe Ausgleichsflächen**  
§ 1a (3) BauGB
- Durch die Überplanung der Ackerflächen gehen Quartiere von Bodenbrütern verloren, dieser Lebensraumverlust soll durch die Anlage von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Direkt im Anschluss an den geplanten Solarpark wird auf den Flurstücken 17331, 17332 und 17333 eine 30m breite, insgesamt 0,69ha große Ausgleichsfläche nach folgenden Vorgaben angelegt:
1. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist ein 10m breiter Blühstreifen mit Saatgut gesicherter Herkunft (z.B. Blühende Landschaft- Rieger Hoffmann oder Lebensraum 1- Saatenzeller ,Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland mit reduzierter Saatmenge (50-70% der regulären Saatmenge)) anzulegen und nach etwa 5 Jahren umzubereiten und neu anzulegen.
  2. auf einer Breite von 10m ist jährlich durch Umbruch von August bis Dezember und anschließender Selbstbegrünung eine einjährige Buntbrache herzustellen.
  3. auf der restliche Fläche ist mit gebietsheimischem Saatgut und reduzierter Saatmenge (1-2g/m<sup>2</sup>, z.B. 'Feldrain und Saum' der Firma Saaten- Zeller, Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland) eine mehrjährige Brachfläche herzustellen. Alle 2-3 Jahre ist die Fläche umzubereiten und neu anzulegen.
- Der Standort der Maßnahmenflächen 1-3 kann untereinander wechseln.
- 2.7 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung**  
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hat der Baubeginn im Zeitraum von 01. August bis 28. Februar stattzufinden.
- Sollte innerhalb der Brutzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden, so muss in den Baufeldern und Arbeitsbereichen von Anfang März an eine regelmäßige Bodenbearbeitung (Grubbern, o.Ä.) stattfinden, d.h. mindestens alle zwei Wochen. Alternativ kann auch eine Vergrämung mit Flatterband erfolgen, so dass die Flächen für Bodenbrüter unattraktiv gehalten werden. Durch eine ökologische

Baubegleitung ist der Erfolg der Maßnahmen zu dokumentieren.

Selbiges gilt, wenn zwar außerhalb der Brutzeit mit den Bauarbeiten begonnen wird, diese sich aber in die Brutzeit hineinziehen und auf Grund der Größe des Solarparks künftige Baufelder oder Teilbereiche trotz bereits begonnener Arbeiten über längere Zeit brach liegen.

Zum Schutz der Haselmaus und deren Lebensstätten sind die angrenzenden Waldflächen und Feldhecken während der Bauphase mit einem Bauzaun von der Baustelle abzutrennen.

**2.8 Beleuchtung**

Aufgrund der Lage im Außenbereich sind zum Schutz von Flora und Fauna jegliche Arten von Beleuchtung der Anlage unzulässig.

Ausnahmsweise kann die Photovoltaikanlage zeitlich begrenzt während der Bauphase, Instandsetzung oder Demontage aufgrund von Arbeitsabläufen bzw. Arbeitsschutzbestimmungen oder dergleichen ausgeleuchtet werden.

**2.9 Zeitliche Befristung**  
*§ 9 (2) 2 BauGB*

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde. Der Vorhabensträger verpflichtet sich, die Fläche dann unverzüglich wieder in ihre ursprüngliche Nutzung als "landwirtschaftliche Fläche" zurückzuführen.

**2.10 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

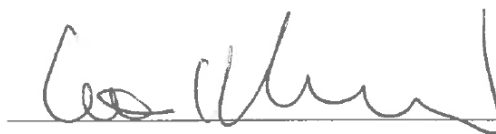
- 3.1 Rückbauverpflichtung** Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in eine landwirtschaftliche Nutzfläche.
- 3.2 Landwirtschaft** Die PV-Anlage ist so zu betreiben und zu pflegen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nach Rückbau oder nach Nichtrealisierung wiederherzustellen. Auf gegebenenfalls zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Fläche nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder vollständig in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.
- 3.3 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.
- 3.4 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 Grundstückseigentümer – in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Hierbei sind die Funktionen des Bodens wiederherzustellen.

- 3.5 Geotechnik**
- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen aus dem Oberen Muschelkalk. Der Obere Muschelkalk wird am Südrand lokal von quartären Lockergesteinen (Holozänen Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehm-erfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer (z. B. im Bereich eines möglichen Transformatorenhäuschens) geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydro-logischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen
- 3.6 Gewässerschutz**
- Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.
- Um Gefährdungen für das Schutzgut Grundwasser ausschließen zu können, hat der Betrieb, die Wartung und ggf. die Außerbetriebnahme der Anlage fachgerecht zu erfolgen.
- Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.
- Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehener Weise Grundwasser angetroffen werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Das Landratsamt ist unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen
- Ein Eingriff in das Grundwasser (z.B. Bauwasserhaltung) ist ausschließlich mit wasserrechtlicher Erlaubnis gestattet, diese ist vorab bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Es dürfen ausschließlich Materialien in den Untergrund eingebracht werden, durch die eine nachteilige Veränderung des Bodens und Grundwassers ausgeschlossen ist.
- Die Photovoltaik-Anlage ist so zu planen und herzustellen, dass eine Versiegelung der Flächen möglichst minimiert wird.
- 3.7 Stoffeinträge**
- Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) zu vermeiden.
- 3.8 Kulturdenkmale**
- Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

- 3.9 Archäologische Denkmalpflege** Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.
- 3.10 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.  
Die Fläche unter den Solarmodulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Tischen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.
- 3.11 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.12 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:2000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand August 2021, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.13 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan 'Solarpark Rödern' 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 und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bei.

Stadt Buchen, den

5-2-25



Bürgermeister Roland Burger