



Stadt

Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Solarpark Taggrubengewann“

Gemarkung Hainstadt

Textlicher Teil:

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

Entwurf

Planstand: 12.02.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m. W. v. 25.11.2023 geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 24.07.2023 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 10.10.2023 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | vom 18.10.2023 bis 20.11.2023 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss | am 04.03.2024 |
| 5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und 5.1 Bekanntmachung | vom bis |
| 5.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom bis |
| 5.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom bis |
| 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 7. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB | am |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Buchen, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 SO_{PV} - Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Das Sondergebiet Photovoltaik dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Photovoltaikanlagen und Solarmodule und die zur Betreibung der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen wie Transformatoren- und Wechselrichterstationen etc.

Im SO_{PV} sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Photovoltaikmodule in aufgeständerter Form, die punktuell in den Untergrund eingerammt oder geschraubt werden (großflächige Versiegelung bzw. Gründungsbauwerke aus Beton etc. sind unzulässig),
- Trafostationen,
- technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen und den Solarmodulen untergeordnet sind (Kameramasten, (unterirdische) Kabelleitungen),
- Zufahrten und Wartungsflächen in wasserdurchlässiger Ausführung.

Die Nutzung ist zulässig für einen Zeitraum von 30 Jahren ab Inbetriebnahme der Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB). Als Folgenutzung wird die Nutzung der Flächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Die Grundfläche berechnet sich aus der durch die Modultische überdeckten Fläche (maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Module/Modultische) sowie der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.

Die Grundfläche für Nebenanlagen in Form von Gebäuden wird auf eine Gesamtsumme von maximal 100 m² beschränkt.

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Photovoltaikmodule dürfen die festgesetzte Modulhöhe von maximal 4,0 m (MH_{max}), bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante wird mit 0,5 m festgesetzt.

Bei der Errichtung sonstiger Technikgebäude (bspw. Trafostationen etc.) ist die maximale Gebäudehöhe GH_{max} (Gebäudeoberkante bezogen auf die lotrecht darunterliegende natürliche Geländeoberkante) von 5,0 m einzuhalten. Ein geringfügiges Eingraben in das bestehende Gelände um maximal 1,0 m ist zulässig.

Kameramasten sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 8,0 m zulässig.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

3.1 Wasserdurchlässige Beläge

Zufahrten und Wartungsflächen sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterungen o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

3.2 Beschichtung metallischer Materialien

Unbeschichtete metallische Modulständierungen, Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen an bspw. Trafostationen oder sonstigen Anlagen und Bauwerken sind unzulässig.

3.3 Kleindurchlässige Umzäunung

Es ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zwischen Geländeoberkante und Zaun einzuhalten, um Kleintieren eine Unterquerung zu ermöglichen.

Zulässig sind zudem wolfsichere Zäune, die in den Boden eingegraben werden. Die Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei solchen Zäunen durch entsprechende Einschlüpfе mit mind. 15x15 cm im Abstand von maximal 10 m zu gewährleisten.

3.4 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist eine Beleuchtung der Anlage nicht zulässig.

4. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Einsaat & Pflege des Solarparks (innerhalb Umzäunung)

Alle Flächen innerhalb der Umzäunung, die nicht Unterhaltungswege, Zufahrten und Nebenanlagen beansprucht werden, sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese einzusäen.

Die Flächen sind so zu pflegen, dass zumindest das Entwicklungsziel artenreiche Fettwiese erreicht werden kann. Die Flächen sind dazu i.d.R. ein- bis zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens im Juni, wenn möglich auch später erfolgen soll. Das Mahdgut ist im Bereich der Umfahrten vollständig und im Bereich unter den Modulen soweit wie möglich abzuräumen.

Alternativ ist auch eine Beweidung oder eine Beweidung mit Nachmahd zulässig. Die Mulchmahd und der Einsatz Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Die Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

4.2 Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern (Randeingrünung)

In den Randbereichen der Anlage ist die gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche für das Anpflanzen auf mindestens 75 % mit einer 2-3-reihigen Feldhecke aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen.

Es sind niedrigwüchsige und schnittverträgliche Gehölze zu pflanzen, die regelmäßig auf den Stock gesetzt werden können. Eine Maximalhöhe von 3,0 m darf nicht überschritten werden. Es gelten folgende Pflanzvorgaben:

Pflanzgröße 2xv, 60-100 cm Reihenabstand 1,0 m Pflanzstand 1,5 m

25 % der Fläche sind als Heckensaum anzusäen. Die Säume sind vorzugsweise dort anzulegen, wo angrenzend an den Geltungsbereich bereits Feldhecken wachsen.

Die Hecke ist in Abschnitten von 30 m alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen. Nebeneinander liegende Heckenabschnitte dürfen nicht innerhalb von drei Jahren auf den Stock gesetzt werden. Die Säume sind alle 2-3 Jahre zu mähen, um eine Verbuschung zu vermeiden. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die Pflanzlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten. Die Pflanzung und Ansaat hat innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Anlage zu erfolgen.

4.3 Einsaat von Verkehrsgrünflächen

Die Wegseitenflächen sind mit einer Wiesen- oder Saummischung gesicherter Herkunft einzusäen und extensiv zu pflegen.

Die Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

4.4 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (bestehende Feldhecken)

Die Feldhecken in den öffentlichen Grünflächen sind in ihrer heutigen Ausdehnung (gemäß Planeintrag) zu erhalten. Zwischen Hecke und Einzäunung des Solarparks ist ein mindestens 3,00 m breiter Puffer einzuhalten.

Die Hecken werden abschnittsweise alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind (begrünte) Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5°.

1.2 Dachdeckung

Die Dachflächen sind zu begrünen.

1.3 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

4. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen (Umzäunungen) sind nur nachgelagert zur festgesetzten Randeingrünung zulässig. Die Umzäunung ist so nah wie Betrieb und Unterhaltung es erlauben an die mit

Modulen überstellte Fläche zu setzen. Es sind naturfarbene und vorzugsweise grüne Zaunelemente zu verwenden.

Die Höhe der Umzäunung wird auf maximal 2,50 m begrenzt. Sockel sind unzulässig.

Die Festsetzungen unter I. 3.3 sind zu beachten.

III. HINWEISE

1. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Bauarbeiten werden nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit der Offenlandbrüter, d.h. im Zeitraum Mitte August bis März durchgeführt bzw. begonnen.

Sollte innerhalb der Brutzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden, muss durch Vergrämuungsmaßnahmen sichergestellt werden, dass keine Bruten in der Fläche stattfinden. Dazu sollte das jeweilige Baufeld Ende Februar in einem dichten Raster mit Flutterbändern überspannt werden oder eine regelmäßige Bodenbearbeitung bzw. Mahd (alle 1-2 Wochen von Ende Februar bis Baubeginn) stattfinden.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

2. Biotopschutz

Um Beeinträchtigung der gemäß § 33 NatSchG geschützten Biotope zu vermeiden, sollten die Hecken während der Bauzeit mit Bauzäunen geschützt werden.

Die Abgrenzungen der Biotopflächen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

3. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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 Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungswegs und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

5. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

6. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

7. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Buchen-Subformation sowie der Jena-Formation (jeweils aus dem Unteren Muschelkalk).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein (z.B. im Bereich eines Transformatorenhäuschens), wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen 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 Gründungshorizonts, 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.

8. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

9. Gewässerrandstreifen

Entlang des Binziggrabens ist der Gewässerrandstreifen gemäß § 29 WG Baden-Württemberg einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstands angrenzt. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstands, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist verboten.

10. Anbauverbotszone

Entlang der Bundesstraße (B 27) gilt die Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG. Die Errichtung baulicher Anlagen ist in diesem Bereich unzulässig.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung
	Feldhecke
Acer platanoides (Spitzahorn) *	●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *	●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●
Frangula alnus (Faulbaum)	●
Prunus spinosa (Schlehe)	●
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●
Salix caprea (Salweide)	●
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden. Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Westdeutsche Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Sondergebiet Modulflächen innerhalb Umzäunung Eingrünungstreifen	- Magerwiese (Rieger Hoffmann oder vergleichbar) - Solarparkmischung (Rieger Hoffmann oder vergleichbar)

Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkünfte.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de