

VORENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET `SOLARPARK NEUSES NASSAUER HÖHE`

Gemarkung Neuses
Gemeinde Igersheim
Main-Tauber-Kreis

Stand: 16. Mai 2024

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanzV) | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) |
| 1.4 | Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 20.11.2023 (GBl. S. 422) |
| 1.5 | Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 27.06.2023 (GBl. S. 229) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | | |
|-------|--|--|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB
§ 11(1) BauNVO | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung `Agri-Solaranlage` auf zwei Teilflächen als Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Hauptnutzung festgesetzt.</p> <p>Zulässig sind freistehende Solarmodule in aufgeständerter Ausführung in Ost-West-Ausrichtung mit Tracker-System ohne Stein- oder Betonfundamente.</p> <p>Zulässig sind zudem die für die Solarmodule notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Speicher, Kabel, Wege, Kameramasten usw.). Des Weiteren sind unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten sowie temporäre, befestigte Wege während der Bauphase zulässig (diese sind nach Beendigung der Bautätigkeit zurückzubauen). Ausnahmen sind nicht zulässig.</p> <p>Ebenso zulässig sind Batteriecontainer mit zugehörigen technischen Anlagen zur Speicherung der erzeugten elektrischen Energie und die für diese erforderlichen Überdachungen bzw. Gebäude.</p> <p>Gemäß DIN SPEC 91434 sind mindestens 85 % der Sondergebietsfläche landwirtschaftlich zu bewirtschaften.</p> |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO | |
| 2.2.1 | Grundflächenzahl
§ 19 (1) BauNVO | <p>Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,15 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche.</p> <p>Die Grundfläche berechnet sich aus der durch die Modultische in unverstellter vertikaler Ausgangslage überdeckten Fläche, der Fläche der Batteriecontainer, sowie der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.</p> |

- 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen**
§ 16 (2)4 und §18 BauNVO
- Die Höhe der Solarmodultische ist mit maximal 3 m über der Geländeoberkante festgesetzt.
- Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen und Hallen ist mit bis 4,00 m über der Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen.
- 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9(1)2 BauGB u. § 23 BauNVO
- Die genannten 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)25a BauGB
- Das Plangebiet ist unter den Modulen und in den nicht landwirtschaftlich bewirtschafteten Bereichen des SO-Gebietes, etwa im direkten Umfeld der Batteriecontainer, mit einer regionaltypischen Grünlandsaatmischung zur Entwicklung einer artenreichen Magerwiese anzulegen und zu pflegen. Auch eine Mahdgutübertragung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich.
- Unter den Modulen: Einmalige Mahd ab März, um Altgras- und Altstaudenbestände zu entwickeln. Bei starkem Wuchs, der zu einer Beeinträchtigung der Anlagen führen würde, ist ausnahmsweise ein zweiter Schnitt ab September möglich.
- Zwischen Boden und Modulunterkante ist ein Abstand von mindestens 0,80 m einzuhalten, um eine Vegetationsbedeckung unter den Modulen zu gewährleisten.
- In den nicht landwirtschaftlich bewirtschafteten Bereichen:
Jährliche 1-2malige Mahd mit Abtransport des Mähguts ab dem 15. Juni. Das Mahdgut ist bis zum Folgetag liegenzulassen. Ein Teil des Mahdguts soll zur Unterstützung des Aussamens von Blütenpflanzen auf der Fläche verbleiben.
Alternativ kann die Fläche beweidet werden. Hierbei ist ein geeignetes Weidemanagement zu entwickeln, so dass die Existenz eines fortwährenden Blühhorizontes innerhalb der Gesamtlage gewährleistet ist. Ein Tierbesatz ist bis maximal 0,3GV/ha möglich.
- In der pfg1-Fläche ist eine Wiesenfläche extensiv zu pflegen und mit dem Ziel einer Magerwiese auszumagern. Die Fläche ist als extensive Mähwiese mit jährlich zweimaliger Mahd mit Abtransport des Mähguts zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser erfolgen (i.d.R. erste Junihälfte). Zwischen erster und zweiter Mahd sollte eine Pause von mindestens zwei Monaten liegen.
- Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind in der pfg-Fläche und in den nicht landwirtschaftlich bewirtschafteten Bereichen 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.
- 2.5 Schutz der Biotopstrukturen**
§ 9 (1)25b BauGB
- Die angrenzenden Biotopstrukturen als ökologisch wertvolle Strukturen sind in ihrer Ausprägung und Funktion zu erhalten, auch temporäre Ablagerungen oder Baustelleneinrichtungen sind im Bereich der Biotopflächen unzulässig.

- 2.6 Baufeldbeschränkung**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen. Lediglich direkt angrenzende Flächen dürfen auch zur Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen verwendet werden.
- 2.7 Bauzeitenbeschränkung**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baufeldfreimachungen sind zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit (März bis Ende September) durchzuführen.
- 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 der Baufelder ausschließen zu können. Hierzu sind die Bauflächen ab Mitte März bis zum Baubeginn dauerhaft offen zu halten.
- 2.8 Externe Ausgleichsflächen**
§ 1a (3) BauGB
- Durch die Überplanung der Ackerflächen gehen Quartiere von Bodenbrütern verloren, dieser Lebensraumverlust ist durch die Anlage einer mehrjährigen Buntbrache im Umfang von 1.000 m² je Brutpaar auszugleichen.
- 2.9 Beleuchtung**
- Aufgrund der Lage im Außenbereich sind zum Schutz von Flora und Fauna jegliche Arten von Beleuchtung der Anlagen unzulässig. Ausnahmsweise können die Photovoltaikanlagen und sonstige bauliche Anlagen zeitlich begrenzt während der Bauphase, Instandsetzung oder Demontage aufgrund von Arbeitsabläufen bzw. Arbeitsschutzbestimmungen oder dergleichen ausgeleuchtet werden.
- 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.
- 2.11 Zeitliche Befristung**
§9 Abs.2 Nr.2 BauGB
- Befristung der Geltungsdauer des Bebauungsplanes: 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 24 Monaten nicht betrieben wurde. Die zum Solarpark gehörenden baulichen Anlagen sind dann innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren vollumfänglich zurückzubauen.

3 Hinweise

- 3.1 Rückbauverpflichtung** Der Betreiber verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage und zur Wiederherstellung einer ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen.
- 3.2 Landwirtschaft** Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der plangebietsinternen wie auch angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden.
Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.
- 3.3 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 Anlagen sind 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. Die Befahrung mit schweren Radfahrzeugen ist nicht zulässig.
Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen und entstandene Schäden sind nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen (Errichtungs- Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen) zu beheben/ beseitigen. Nach dem Betrieb der Anlagen 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.
Auf Grundlage von § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und dessen Vorgaben über eine bodenkundliche Baubegleitung zu überwachen.
- 3.4 Stoffeinträge** Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) und an den technischen Anlagen zu vermeiden.
- 3.5 Kulturdenkmale** Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.6 Grundwasserschutz** Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 04.01.1995 des Wasserschutzgebietes 'WSG LÖFFELSGRABEN' (Nr. 128127) sind zwingend einzuhalten.

- 3.7 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.
- 3.8 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.9 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1: 500 wurde auf Basis der ALKIS- Daten durch die Klärle - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH in Weikersheim erstellt.
- 3.10 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan Sondergebiet `Solarpark Neuses Nassauer Höhe` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, den Lageplänen (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. Weiterhin liegt den Satzungen eine Begründung mit Umweltbericht bei.

Ausgefertigt

Gemeinde Igersheim, den

Bürgermeister Frank Menikheim

Anlage 1: Saatgutmischungen

Kräuterreiche Frischwiesenmischung Lebensraum I®

- Mischungsverhältnis: 60% Gräser / 40% Kräuter
- Regelaussaatmenge /m² 3-4g

%	Gräser	%	Kräuter
2	Hundsstraußgras	0,5	Schafgarbe
1	Wiesenfuchsgras	2,5	Kornrade
4	Ruchgras	1,5	Wiesenkerbel
2,5	Glatthafer	5	Kümmel
1,5	Zittergras	1,5	Kornblume
6	Aufrechte Trespe	1,3	Wiesenflockenblume
1,5	Weiche Trespe	1,5	Saatwucherblume
2,5	Traubige Trespe	0,8	Wiesenpippau
4,5	Kammgras	1,5	Wiesenlabkraut
1	Knautgras	1	Echtes Labkraut
8,5	Wiesenschwingel	0,4	Wiesenknautie
2,5	Pyramidenkammschmiele	1,5	Margerite
4	Glanzlieschgras	0,7	Pechnelke
3	Wiesenlieschgras	1,5	Gelbklee
2,5	Sumpfrispe	4	Espalette
8,5	Wiesenrispe	0,3	Brauner Dost
4	Gemeine Rispe	0,2	Klatschmohn
1	Goldhafer	1	Pastinak
		1,5	Spitzwegerich
		0,6	Mittlerer Wegerich
		1	Gemeine Braunelle
		3	Wiesensalbei
		3,25	Kl. Wiesenknopf
		1	Weißer Lichtnelke
		0,8	Rote Lichtnelke
		0,5	Tropfenleimkraut
		0,8	Kuckuckslichtnelke
		0,3	Wiesenbocksbart
		0,4	Rotklee
		0,15	Gemanderehrenpreis

Anlage2 : Gebietsheimische Gehölze

<u>Bäume</u>	<u>Landschaftssträucher</u>	<u>Obstgehölze</u>	
Acer campestre Feldahorn	Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Traditionelle Birnensorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)	Traditionelle Apfelsorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)
Carpinus betulus Hainbuche	Corylus avellana Hasel	Großer Katzenkopf	Brettacher
Sorbus aucuparia Vogelbeere	Crataegus laevigata Zweigflügeliger Weißdorn	Gelbmotler	Glockenapfel
	Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn	Gellerts Butterbirne	Goldparmäne
	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	Gute Luise	Jakob Lebel
	Prunus spinosa Schlehe	Weiler'sche Mostbirne	Landsberger Renette
	Sambucus nigra Schwarzer Holunder		Roter Boskoop
	Sambucus racemosa Trauben-Holunder	Pflaumen	Wildobst
	Salix caprea Salweide	Fränkische Hauszweitsche	Holunder, Sambucus nigra
		Kirsche	Eberesche, Sorbus aucuparia
		Hausmüllers Mitteldicke	Sanddorn, Hippophae Rhamnoides
		Große Prinzess-Kirsche	Kornelkirsche, Cornus mas
		Schneiders Späte Knorpelkirsche	Wildapfel, Malus sylvestris
		Hedelfinger Riesenkirsche	Wildbirne, Pyrus pyraeaster
		Büttners Rote Knorpelkirsche	