

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Widdern
Gemarkung: Unterkessach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„PV-Freiflächenanlage – Solarpark Unterkessach 1“

Maßstab 1: 2000

VORENTWURF

Projektnummer: 320230342

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 21.11.2023

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	26.01.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	02.02.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	18.12.2023 bis 31.01.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	18.12.2023 bis 31.01.2024
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am

Ausgefertigt: Widdern, den

Kopf, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans
und der örtlichen Bauvorschriften und In-Kraft-treten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Kopf, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1, 2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Art. 5 G zum Erl. eines Klimaschutz- und KlimawandelanpassungsG und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7.2.2023 (GBl. S. 26) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416); zuletzt geändert durch Art. 3 G zum Erl. eines Klimaschutz- und KlimawandelanpassungsG und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7.2.2023 (GBl. S. 26). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Aufhebungen und Änderungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage – Solarpark Unterkessach 1“

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (SO) - § 11 (2) BauNVO.

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik-Anlagen) sowie zweckgebundene bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur (Transformator, Trennungseinrichtung, Einfriedungen, etc.).

Sämtliche baulichen und sonstigen Anlagen sind nach Ende der Nutzungszeit zurückzubauen und die Fläche ist gemäß der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wiederherzustellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Die maximale Gesamthöhe der Solarmodule (inkl. Aufständering) wird auf 3,50 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt.

Die maximale Gesamthöhe der Technik-Gebäude (Gebäude für Transformator und Trennungseinrichtung) wird auf 3,50 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt. Maßgeblich zur Berechnung der maximalen Gesamthöhe ist die mittlere Geländehöhe des Baugrunds des Technikgebäudes.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

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

- a) Die nicht überbaubaren Flächen und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- b) Die Flächen unter und zwischen den Photovoltaik-Modulen sind als Extensivgrünland zu entwickeln.
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Eine Dauerbeleuchtung ist nicht zulässig.
- d) Zufahrten sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- e) 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 gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.). Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Zwischengelagerter Mutterboden ist wieder anzudecken. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Dies gilt auch für den Rückbau der Anlage am Ende der Nutzungszeit. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind bei hoher Bodenfeuchte Baggermatratzen zu verlegen und/oder die Flächen nur mit kettenbetriebenen Fahrzeugen zu befahren.
- f) Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen von Nebenanlagen sind unzulässig.
- g) Die Bauarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. im Zeitraum Mitte August bis März durchzuführen bzw. zu beginnen. Sollte innerhalb der Brutzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden, so muss in den Baufeldern und Arbeitsbereichen von Anfang März an eine regelmäßige Bodenbearbeitung stattfinden, d.h. mindestens alle zwei Wochen. Die Flächen werden damit für Bodenbrüter unattraktiv gehalten. 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.
- h) Alle Flächen innerhalb der Umzäunung, die nicht für 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 grünordnerischen Beitrag (vgl. Anlage der Begründung) sind zu beachten.
- i) Die im zeichnerischen Teil als Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB -Feldlerche-abgegrenzte Fläche ist als Brut- und Nahrungshabitat für Offenlandbrüter anzulegen. Die Fläche ist mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als lückige Blühbrache mit einer Standzeit von i.d.R. 5 Jahren anzusäen. Dazu ist eine an die Lebensraumsprüche der Feldlerche angepasste Mischung zu verwenden. 10 % der Fläche sind als Schwarzbrachestreifen anzulegen. Die Saatgutangaben im grünordnerischen Beitrag (vgl. Anlage der Begründung) sind zu beachten.

Eine Pflege der Blühbrache ist nicht erforderlich. Zulässig ist eine jährliche, hälftige Mahd außerhalb der Brutzeit der Feldlerche. Nach 5 Jahren sind die Flächen umzubrechen und neu einzusäen. Im Schwarzbrachestreifen ist mind. 2 x jährlich eine oberflächige Bodenbearbeitung durchzuführen.

Die Ansaat bzw. Herstellung hat im Vorfeld des Solarparkbaus zu erfolgen. Eine Spätsommeransaat wird empfohlen. Die Verlegung unterirdischer Kabel ist zulässig.

- j) Die im zeichnerischen Teil als Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB -Obstwiese-abgegrenzte Fläche ist mit gebietsheimischem Saatgut als artenreiche Fettwiese anzusäen und zu pflegen.

In der Fläche sind mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 15 m insgesamt acht heimische, hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang mit mind. 8/10 cm zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Einsaat und Bepflanzung haben innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Solarparks zu erfolgen. Die Pflanz- und Saatgutangaben im grünordnerischen Beitrag (vgl. Anlage der Begründung) sind zu beachten.

1.5 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ1): Die mit Pflanzzwang PZ1 belegten Flächen sind auf mindestens 50 % mit gebietsheimischen Sträuchern als Feldhecke zu bepflanzen. Es gelten folgende Pflanzvorgaben: Pflanzgröße 2xv, 60-100 cm Pflanzabstand 1,5 m Reihenabstand 1,0 m

Es sind niedrigwüchsige und schnittverträgliche Gehölze zu pflanzen, die regelmäßig auf den Stock gesetzt werden können. Die Hecken sind alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen, wobei innerhalb von drei Jahren maximal die Hälfte der Hecken auf den Stock gesetzt werden darf.

Als Alternative zur durchgängigen Bepflanzung ist es zulässig, 50 % der Hecken als Totholz- oder Benjeshecken anzulegen. Dabei sind entlang der Einzäunung mind. 1,50 m hohe Reisig- und Totholzhaufen anzulegen, in die vereinzelt gebietsheimische Sträucher gemäß Pflanzliste gepflanzt werden. Als Benjeshecke angelegte Abschnitte sollten nicht länger als 30 m sein. Die nicht bepflanzten Flächen sind als mehrjährige Blühflächen bzw. Blühstreifen mit einer Standzeit von in der Regel 5 Jahren anzulegen. Eine Pflege der Flächen ist nicht erforderlich. Zulässig ist eine jährliche, hälftige Mahd der Blühstreifen außerhalb der Brutzeit. Nach 5 Jahren sind die Flächen umzubrechen und neu einzusäen. Die Artenlisten im grünordnerischen Beitrag (vgl. Anlage der Begründung) sind zu beachten. Die Einsaat und Bepflanzung hat innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Solarparks zu erfolgen.

Es ist zulässig, die Eingrünungstreifen für Zufahrten zur Anlage pro Anlagenseite einmalig auf einer Breite von max. 5 m zu unterbrechen. Die Verlegung von Leitungen ist in den Flächen zulässig.

- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ2): Die mit Pflanzzwang PZ2 belegten Flächen sind mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als lückige Blühbrache mit einer Standzeit von i.d.R. 5 Jahren anzusäen. Dazu ist eine an die Lebensraumansprüche der Feldlerche angepasste Mischung zu verwenden. Die Saatgutangaben im grünordnerischen Beitrag (vgl. Anlage der Begründung) sind zu beachten. Die Einsaat hat unmittelbar nach Inbetriebnahme des Solarparks zu erfolgen.

Eine Pflege der Blühbrache ist nicht erforderlich. Zulässig ist eine jährliche, hälftige Mahd außerhalb der Brutzeit. Nach 5 Jahren sind die Flächen im Spätsommer umzubrechen und neu einzusäen.

Es ist zulässig, die Eingrünungstreifen für Zufahrten zur Anlage pro Anlagenseite einmalig auf einer Breite von max. 5 m zu unterbrechen. Die Verlegung von Leitungen ist in den Flächen zulässig.

1.6 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- a) Die im zeichnerischen Teil besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.
- b) Die als FFH-Lebensraumtyp kartierte „Flachland-Mähwiese I Unteres Weigental nordöstlich Volkshausen (6510012546222656)“ ist zu erhalten. Zum Erhalt des artenreichen Grünlandbestands ist die Fläche maximal zweischürig zu mähen und das Mahdgut abzuräumen. Alternativ ist eine Beweidung oder eine Beweidung mit Nachmahd zulässig. Die Mulchmahd und der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit „LR“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der TransnetBW GmbH zu belasten (Trasse SüdLink). Bauliche Anlagen sind innerhalb des Leitungsrechts unzulässig.

Hinweise:

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berlinerstr. 12, 73728 Esslingen schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.
- b) 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.
- c) Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „PV-Freiflächenanlage
– Solarpark Unterkessach 1“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung entsprechend Planeintrag.
- b) Farbgebung der Fassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien.
- c) Farbgebung der Modulrahmen: Zulässig sind Anthrazit- und Grautöne. Leuchtende oder grell wirkende Farben sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als maximal 2,5 m hohe Maschendraht- oder Stahlgitterzäune zu gestalten. Es ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zwischen Geländeoberkante und Zaun einzuhalten, um Kleintieren eine Unterquerung zu ermöglichen. Zäune sind rehdurchlässig auszuführen. Dies gilt nicht, wenn eine Beweidung der Fläche vorgesehen ist. In diesem Fall sind die Zäune als wolfsichere Zäune auszuführen, die in den Boden eingegraben werden. Die Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei solchen Zäunen durch entsprechende Einschlüpfе mit mind. 15 x 15 cm im Abstand von maximal 10 m zu gewährleisten. Die Umzäunung ist so nah wie Betrieb und Unterhaltung es erlauben an die mit Modulen überstellte Fläche zu setzen. Von Fußwegen und Feldwegen ist mit festen Einfriedigungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Grenzabstände gemäß des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten. Zäune sind in Metall- oder Naturfarben auszuführen.