

ENTWURF

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
‘SOLARPARK OBER DER STRUT’**

Gemarkung Poppenhausen
Gemeinde Wittighausen
Main-Tauber-Kreis

Stand: 16. April 2024

Änderungen sind in grün eingearbeitet

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221 |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176 |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 |
| 1.4 | Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)
zuletzt geändert Art. 3 G v. 13.06.2023 (GBl. S. 170) |
| 1.5 | Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)
Zuletzt geändert Art. 4 G v. 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | | |
|-------|---|---|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
<i>§ 9(1)1 BauGB</i> | Siehe Eintragung im Lageplan
SO = Sondergebiet |
| | Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) | mit Zweckbestimmung: Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Freiflächen-Photovoltaikanlage
Zulässig sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundamente.

Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen sowie Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Speicher, Einfriedung, Blendschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, usw.). Des Weiteren ist ein Weg aus versickerungsfähigen Materialien für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.

Außer für Brandschutzmaßnahmen sind Ausnahmen nicht zulässig. |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung
<i>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO</i> | |
| 2.2.1 | Höhe baulicher Anlagen
<i>§ 16(2)4 und §18 BauNVO</i> | Die Höhe der Solar-Modultische ist mit maximal 3,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Der Abstand zwischen dem Boden und der Unterkante der Module beträgt 80cm.

Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 3,00 m über der natürlichen Geländehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes. |
| 2.2.2 | Grundflächenzahl
<i>§ 16(2)1 und §19 BauNVO</i> | Siehe Eintragung im Lageplan. Die Angabe ist eine Höchstgrenze.
Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,8 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche (Einfriedungsfläche).

Die Grundfläche der Modultische (die senkrecht auf die darunter befindliche Fläche projizierte) und die der Nebenanlagen berechnen sich nach § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt. |

- 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**
§9(1)2 BauGB u §23 BauNVO
- Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedungen, Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel.
- Der Schutzstreifen der Wasserleitung ist von baulichen Anlagen freizuhalten.
- 2.4 Verkehrliche Erschließung**
§9(1)11 BauGB
- Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Feldwege Flurstücke 134, 152 157 und 159.
- 2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**
§ 9(17) BauGB
- Das natürliche Gelände des Baugrundstückes ist weitestgehend zu belassen. Flächige Geländeänderungen, Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung (Nivellierung) sind aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht zulässig.
- 2.6 Pflanzgebot**
§ 9 (1)20,25a,25b BauGB
- Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Sondergebiet. Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als extensiv genutztes Dauergrünland anzulegen. Es kommt standortgerechtes, autochthones Saatgut zum Einsatz. (siehe Maßnahme V4 unter 2.8)
- Die Pflege der Fläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen auf landwirtschaftlich genutzte Nachbarflächen vermieden wird. 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. Der Bauherr ist verpflichtet, der UNB spätestens 2 Jahre nach Genehmigung unaufgefordert eine Fotodokumentation über die Umsetzung der Pflanzgebote zukommen zu lassen.
- Die als Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen wird zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB für den Eingriff im Plangebiet festgesetzt.
- Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.
- 2.7 Schutz der Biotopstrukturen**
§ 9 (1)25b BauGB
- An das Plangebiet grenzt mit dem westlichen Randbereich an ein Biotop an. Die ökologisch wertvollen Strukturen sind in ihrer Ausprägung und Funktion zu erhalten, auch temporäre Ablagerungen oder Baustelleneinrichtungen sind im Bereich der Biotopfläche unzulässig.

2.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich
§ 9(1)20 BauGB

Maßnahme V1 Begrenzung des Baufeldes

Zum Schutz der ökologisch hochwertigen, angrenzenden Bereiche erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.

Maßnahme V2

Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beginnen.

Sollte der Baubeginn im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September erfolgen müssen, sind von einer ökologischen Baubegleitung frühzeitig, geeignete, termingenaue Maßnahmen festzulegen, die eine Nestanlage vor dem Eingriff verhindern, z. B. kann dies oder durch dauerhaftes grubbern und offenhalten der Fläche erreicht werden. Nach der Ernte kann auf Vergrämuungsmaßnahmen verzichtet werden, sofern durch eine ökologische Baubegleitung nachgewiesen wird, dass auf der Fläche keine Brutaktivitäten existieren.

Maßnahme V3 Umzäunung

Zur Vermeidung einer Fragmentierung von Kleinsäugerhabitaten soll die Umzäunung eine Bodenfreiheit von mindestens 20cm aufweisen. Der Bereich unter dem Zaun ist einmal jährlich freizuschneiden. Der Einsatz von Herbiziden ist nicht erlaubt.

Maßnahme V4 Ansaat Grünland im Bereich der Module

Einsaat: Im Bereich unter/zwischen den Modulen kommt standortgerechtes, zertifiziertes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, zum Einsatz (z.B. 'Solarpark' der Firma Rieger-Hofmann oder 'Saatgutmischung für Photovoltaikanlagen' der Firma Saaten Zeller). Jährlich erfolgt eine zweimalige Mahd, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszumagern. Die Mahd ist ab dem 15. Juni zulässig, wobei das Mahdgut abtransportiert wird. Alternativ ist eine Beweidung als Pflegemaßnahme möglich. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

Zur Einbindung des Plangebietes in den Biotopverbund mit angrenzenden Biotopen werden planintern Pflanzgebote umgesetzt:

Maßnahme V5 Pflanzgebot 1 – Anpflanzung von Strauchgruppen und Ansaat von extensivem Grünland

Entlang des Westrandes der Planfläche sind auf einer Breite von 5 m in der pfg1-Pflanzgebotsfläche jeweils im Abstand von 15m Gruppen von standorttypischen, heimischen Sträuchern (Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken zu verwenden) anzupflanzen. Die zweireihigen Strauchgruppen sind auf einer Länge von 5m zu setzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5m im Herbst zu pflanzen und mit ausreichend Wasser einzuschlänmen. Für die Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Der Saum wird gebietsheimischem Regio-Saatgut eingesät, z.B. 'Feldrain und Saum' der Firma Saaten-Zeller oder 'Schmetterlings- und Wildbienensaum' der Firma Rieger-Hofmann, Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland.

Die Strauchgruppen sind alle 15-20 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Säume sind 1-2-mal jährlich zu mähen. Die

erste Mahd soll nicht vor Anfang Juni erfolgen. Bei einer weiteren Mahd sollen mindestens acht Wochen zwischen den Mahdzeitpunkten liegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Herbiziden ist nicht zulässig.

Durch die Anlage von Gehölzstrukturen wird die Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeglichen, und eine Aufwertung des Biotopverbundes und der Nistmöglichkeiten für Strauchfreibrüter u.a. für den Bluthänfling im räumlichen Umfeld und ausreichendem Umfang dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Die Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt somit im räumlichen Zusammenhang und ohne zeitliche Funktionslücke weiterhin gewahrt. Die Art profitiert zudem von der Anlage weiterer Strauchgruppen um das Plangebiet.

Als Laubsträucher für mäßig frische Muschelkalkstandorte eignen sich folgende, standortgerechte heimische Arten:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Maßnahme V6

Pflanzgebot 2 – Ansaat eines extensiven Saums

In der pfg2-Pflanzgebotfläche ist ein extensiv genutzter Saum zu entwickeln. Die linearen Randstrukturen sind mit einem hohen Kräuteranteil als blütenreicher Schmetterlings- und Wildbienen-saum anzusäen. Der Saum wird gebietsheimischem Regio-Saatgut eingesät, z.B. 'Feldrain und Saum' der Firma Saaten-Zeller oder 'Schmetterlings- und Wildbienen-saum' der Firma Rieger-Hofmann, Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland.

Vor der Einsaat ist das Unkraut zu entfernen, der Boden zu lockern und eine feinkrümelige Bodenstruktur für das Saatbeet herzustellen. Die Aussaat ist im Zeitraum von Mitte März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September durchzuführen. Die Samen sind obenauf auszubringen und anzuwalzen. Die Saumbereiche sind maximal 1-mal jährlich oder alle 2 Jahre im Frühjahr zu mähen, sodass trockene Pflanzenteile im Winter Nutzinsekten als Winterquartier dienen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln 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 ggf. bei Ausfällen zu ersetzen.

Der Bauherr ist verpflichtet, der UNB spätestens 2 Jahre nach Genehmigung unaufgefordert eine Fotodokumentation über die umgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen / Pflanzgebote zukommen zu lassen.

Maßnahme CEF1 Anlage einer Blühfläche

Durch die Überplanung der Fläche werden zwei Brutreviere der Feldlerche zerstört.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Bodenbrüter sind vor Beginn der Baumaßnahme räumlich funktional im Umkreis von 3km umzusetzen. Ein Mindestabstand von 50 m zu vertikalen Strukturen (Ansitzwarte für Greifvögel) ist einzuhalten. Pro Feldlerchen-Brutpaar ist eine mehrjährige, blütenreiche Buntbrachen im Umfang von

1.000m² anzulegen, insgesamt ist eine Blühfläche von 2.000m² anzulegen.

Der Ausgleich erfolgt auf Flrst. 213 Gemarkung Poppenhausen.

Eine Anlage in Teilflächen ist möglich, die Mindestgröße einer Teilfläche beträgt 200m². Bei einer streifigen Umsetzung der Maßnahme ist eine Mindestbreite von ca. 10 m einzuhalten, um einen Pestizideintrag zu verhindern.

Die Lage der Ausgleichsmaßnahme sollte nicht parallel zu vielbefahrenen Wegen verlaufen. Günstig ist die Anlage zwischen zwei Ackerschlägen, die nicht durch einen Weg getrennt werden. Ein Mindestabstand von 50 m zu vertikalen Strukturen wie größeren Hecken, Baumreihen, Feldgehölze sowie 100 m zu bestehenden WEA, Hochspannungsleitungen und Siedlungen ist einzuhalten.

Bodenvorbereitung der Ansaatfläche: Dominante, ausdauernde Unkräuter wie Quecke und Ackerdistel sind vor der Aussaat zu entfernen.

Einsaat: Durch eine reduzierte Saatgutmenge (1g/m²) wird ein lückiger Bestand erzielt, für einen guten Bodenschluss ist ein Anwalzen empfehlenswert. Fehlstellen sind im Bestand zu belassen. Bei der Ansaat ist regionales Saatgut zu verwenden, z.B. „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ der Firma Rieger Hofmann oder „Feldrain und Saum“ der Firma Saaten-Zeller, Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland.

Pflege: Ein Teil der Fläche wird im zwei- bis dreijährigem Turnus gemulcht und neu eingesät, so dass immer ein einjähriger sowie ein mehrjähriger Bestand vorhanden ist.

Eine einjährige Brache, mit Umbruch zwischen August und Dezember, ist zur Förderung der annualen Segetalarten kleinräumig möglich.

Die Maßnahme ist mindestens 5 Jahre auf der gleichen Fläche durchzuführen. Ein Flächenwechsel erfolgt zur Frühjahrsbestellung, um eine Winterdeckung zu gewährleisten (und Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten zu belassen). Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig.

Die strukturelle Eignung der Fläche ist durch eine Nullkartierung zu prüfen.

Die funktionsfähigen Blühstreifen sind vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen. Die CEF-Maßnahme ist im Rahmen eines Monitorings zu überprüfen. Sollten die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht funktionsfähig sein, sind in Absprache mit der UNB Anpassungen vorzunehmen.

2.9 Zeitliche Befristung § 9(2)2 BauGB

Befristung der Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen: 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. Die Fläche ist dann wieder in ihre ursprüngliche Nutzung als "landwirtschaftliche Fläche" zurückzuführen.

2.10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.11 Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer den im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzungen/Ansaaten 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. Der Rückbau wird im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geregelt.
- 3.2 Vorbereitender Bodenschutz** Bei ackerbaulich genutzten Flächen ist nach Möglichkeit die frühzeitige Einsaat einer Grünlandmischung zur Erreichung eines stabil entwickelten Bestands rechtzeitig vorzunehmen, Das Grünland sollte im Idealfall bereits ein- bis zweimal geschnitten sein. Ziel ist bei Baubeginn eine etablierte Grasnarbe zu erreichen, welche die Tragfähigkeit des Oberbodens gewährleistet.
- 3.3 Bodenschutz** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).
Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind Fahrzeuge mit geringem Bodendruck zu verwenden. Die Bauzeit ist den Witterungsverhältnissen anzupassen (nicht bei andauernder Nässe). Die Baustraßen sind flächenschonend anzulegen. Auf einen Einbau von Fremdsubstraten ist zu verzichten.
- 3.4 Landwirtschaft** Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden. Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.
Es ist ein ausreichender Abstand (min. 0,5m) mit der Einzäunung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, damit diese Flächen auch weiterhin ohne Behinderung und vollständig bewirtschaftet werden können.
- 3.5 Kulturdenkmale** Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der Prüffall eines archäologischen Kulturdenkmals „Hügeläcker“, welches als Mittelalterliche und frühneuzeitliche Warte deklariert ist. Es werden ca. 250m² mit der SO-Fläche überplant. Die Denkmaleigenschaft ist noch festzustellen.
- 3.6 Geotechnik** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks (undifferenziert), der Quaderkalk-Formation sowie der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte 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 lehrerfüllter 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 Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- | | |
|--|--|
| 3.7 Stoffeinträge | Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) zu vermeiden. |
| 3.8 Niederschlagswasser | Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten. Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig. |
| 3.9 Brand- und Katastrophenschutz | Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen. |
| 3.10 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG | Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. |
| 3.11 Planunterlagen | Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand Juli 2020, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt. |
| 3.12 Bestandteile des Bebauungsplanes | Der Bebauungsplan `Solarpark Ober der Strut` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. |

Gemeinde Wittighausen, den

Bürgermeister Marcus Wessels