VORENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN `SO FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIK SAILBERG I´

Gemarkung Apfelbach
Stadt Bad-Mergentheim
Main-Tauber-Kreis

Stand: 28.11.2024 / 20.02.2025

KLÄRLE GMBH
BACHGASSE 8
97990 WEIKERSHEIM
WWW.KLAERLE.DE

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch (BauGB)**	In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394)
1.2	**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**	In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176)
1.3	**Planzeichenverordnung (PlanZV)**	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
1.4	**Landesbauordnung (LBO)**	In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, 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, 231)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

2.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB
§ 11(1) BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan

SO = Sondergebiet, hier: zum Zweck der Erzeugung elektrischer Energie

Zulässig sind Solar-Module in aufgeständerter Ausführung ohne Stein- oder Betonfundamente.

Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Kabel, Wege, Speicher, Löschwasseranlagen, Versickerungsanlagen, usw.). Des Weiteren sind wasserdurchlässige Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen
§ 16(2)4 und §18 BauNVO

Die Höhe der Solar-Modultische ist mit maximal 4,0 m über der Geländeoberkante festgesetzt. Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante wird mit 0,8m festgesetzt.

Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4,0 m über der Geländehöhe festgesetzt. Die Geländehöhe beschreibt das Maß der mittleren am Gebäude anliegenden Höhe.

Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen.

2.2.2 Grundflächenzahl
§ 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.

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.

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: Einfriedung und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen, Kameramasten, Kabel und Zuwegungen.

2.4 Pflanzgebot

§ 9 (1)20,25a,25b BauGB

Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Plangebiet. Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als extensiv genutztes Grünland anzulegen und zu pflegen. Es ist unter/ zwischen den Modulen standortgerechtes, autochthones Saatgut zulässig. Es ist eine 'Frischwiese/Fettwiese 'einzusäen. Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszumagern. Die erste Mahd ist ab Mitte Juli zulässig. Bis zur jeweils nächsten Mahd sollen mindestens acht Wochen liegen. Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten zwischen PV-Modulen und Zaun zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung als Pflegemaßnahme möglich. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

In Pflanzgebot 1 (pfg1) ist eine Buntbrache anzulegen. Ziel ist die Entwicklung eines arten- und strukturreichen Lebensraumes durch unterschiedlich alte Buntbrachen (lückig mit niederer - mittlerer Höhe für eine ausreichende Deckung) in Kombination mit kleinflächiger Selbstbegrünung. Bei der Ansaat ist gebietsheimisches, regionales Saatgut des Ursprungsgebiets 11zu verwenden, Es ist eine geringe Ansaatdichte zu wählen, um einen lückigen Bestand zu schaffen. Fehlstellen sind im Bestand zu belassen. Um den Boden auszumagern, sollte in der Vegetationsperiode vor Baubeginn möglichst ein Starkzehrer ohne Düngung angebaut werden. 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.

Entlang der Wege am Plangebietsrand ist in Pflanzgebotsfläche 2 (pfg2) ein extensiv genutzter Saum zu entwickeln. Die linearen Randstrukturen sind mit einem hohen Kräuteranteil als blütenreicher Saum anzusäen. Zulässig sind ausschließlich Saatmischungen aus dem 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 fortzuführen.

Die Pflanzgebote dürfen für eine Zufahrt auf einer Breite von max. 3 m unterbrochen werden. Alle Pflanzgebote sollen als planinterne Ausgleichsflächen dienen. Der naturschutzfachlich notwendige Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erreicht.

Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg ist zu beachten.

2.5 CEF-Maßnahme Feldlerche
§ 9 (1)20 BauGB

Ausgleichsmaßnahmen für Bodenbrüter sind räumlich funktional im Umkreis von 3 km umzusetzen. Die Lage der Ausgleichsmaßnahme sollte nicht parallel zu vielbefahrenen Wegen verlaufen. Ein Mindestabstand von 50 m zu vertikalen Strukturen (Ansitzwarte für Greifvögel) ist einzuhalten.
Pro Feldlerchen-Brutpaar ist eine mehrjährige blütenreiche Buntbrache mit einer Größe von 0,1 ha anzulegen, insgesamt **0,5 ha**.
Bei der Ansaat wird autochthones Saatgut verwendet. Durch eine reduzierte Saatgutmenge (1-2g/m²) wird ein lückiger Bestand erzielt, Fehlstellen sind im Bestand zu belassen.
Jedes Jahr wird die Hälfte der Fläche umgebrochen, aber nicht bestellt, um damit einen Wechsel einer offenen Fläche und einer lückig mit Ackerwildkrautgesellschaften bestandenen Fläche zu erreichen.

Die Maßnahme soll auf dem Flurstück XXXXXX (noch festzulegen) durchgeführt werden.

2.6 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung
§ 9 (1) 20 BauGB

Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb des Plangebietes erfolgen. Im Bereich der Baustelleneinrichtung sind Platten auszulegen um den Boden vor Beeinträchtigungen und Verdichtung zu schützen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen. 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 des Baufeldes ausschließen zu können.

Hierzu sind die Bauflächen ab Mitte März bis zum Baubeginn dauerhaft offen zu halten. Die Fläche sollte bis zum Baubeginn in regelmäßigen Abständen von etwa 3 Wochen gegrubbert werden.

Das Baufeld wird dadurch als unbewachsene Ackerfläche freigehalten. Weitere alternative Vergrämungsmaßnahmen zur Freiräumung der Bauflächen sind in Abstimmung mit der UNB Main-Tauber-Kreis ggf. zulässig.

2.7 Verkehrsflächen
§ 9(1)11 und § 9(1)21 BauGB

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den angrenzenden, asphaltierten Feldweg Fl-Nr. 344.

2.8 Leitungsrechte
§ 9(1)21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Tauberfranken. 20kv Leitung mit 7,5m breitem Schutzstreifen beidseits der Leitung. Innerhalb des Schutzstreifens sind bauliche Nutzungen und Bepflanzungen unzulässig.

2.9 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9(1) 24 BauGB

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.

2.10 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(2) 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 12 Monate nicht betrieben wurde. Als Folgenutzung werden für den gesamten Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

3 Hinweise

3.1 Rückbauverpflichtung

Der Betreiber verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der errichteten baulichen Anlagen (Solarmodule, sowie alle Nebenanlagen), damit die nachfolgende landwirtschaftliche Nutzung des Plangebiets möglich ist.

3.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltamt im Landratsamt Main-Tauber-Kreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

3.3 Bodenschutz, Abfallverwertung

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 Grundstücks-Eigentümer – in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Hierbei sind die Funktionen des Bodens wiederherzustellen. Um die Tragfähigkeit der Böden zu erhöhen und Verdichtungen zu vermeiden sollte nach der Ernte keine Bodenbearbeitung stattfinden bzw. möglichst frühzeitig (nach Möglichkeit eine Vegetationsperiode) eine Begrünung der Flächen erfolgen.

Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

Gemäß Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (§ 2 Absatz 3 LBodSchAG) ist für Vorhaben, bei denen auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt wird, durch den Vorhabensträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und bei Antragstellung mit vorzulegen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs.2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

3.4 Bodendenkmal/ Archäologische Funde

Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Regelungen gem. §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
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 Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.5 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 Tischen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.

3.6 Gewässerschutz / Grundwasserschutz

Der südliche Planbereich ist Bestandteil des Wasserschutzgebietes WSG Bad Mergentheim I, Stadt Bad Mergentheim (WSG 128129). Betroffen ist die weitere Schutzzone III und IIIa.

Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können und durch den Baustellenbetrieb keine Gefährdung des Bodens und Grundwassers zu befürchten ist.
Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen.
Die Photovoltaik-Anlagen sind so zu planen und herzustellen, dass eine Versiegelung der Flächen möglichst minimiert wird. Die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind unbedingt zu beachten, da innerhalb der Trafostation mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Auf § 37 (Wasserabfluss) Wasserhaushaltsgesetz sowie § 1 (Ableitung des Regenwassers und des Abwassers) Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg wird hingewiesen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer (z. B. im Bereich eines pot. Transformatorengebäudes) geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Es dürfen ausschließlich Materialien in den Untergrund eingebracht werden, durch die eine nachteilige Veränderung des Bodens und Grundwassers ausgeschlossen ist.

3.7 Stoffeinträge

Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) zu vermeiden.

3.8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer (z. B. im Bereich einer ggf. geplanten Transformatorenstation) geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.9 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG

Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

3.10 Planunterlagen

Der Lageplan im M 1:2000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand Juli2024, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.

3.11 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan `Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik Sailberg I´ 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.

Bad Mergentheim, den

Oberbürgermeister Udo Glatthaar