KREIS: HEILBRONN

STADT: GUNDELSHEIM

GEMARKUNG: HÖCHSTBERG

K M B

TEXTTEIL

VORENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Solarpark Bernbrunn“

Ludwigsburg, den 19.09.2022

Bearbeiter/in: A. Adlung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
Vom 05.03.2010 (GBI. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

A.1.1 Sondergebiet – Energiegewinnung (SO) (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Photovoltaikanlagen jeglicher Art, bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen,
- Transformatoren-/Netzeinspeisestationen und
- Anlagen zur Speicherung von Energie
- Lagercontainer
- Betriebsanlagen

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche für die Photovoltaikanlagen jeglicher Art wird mit 0,8 festgesetzt.

Transformatoren-/Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung von Energie, Lagercontainer und Betriebsanlagen dürfen eine Grundfläche von jeweils 45 m² nicht überschreiten. Insgesamt dürfen 1% der Grundstücksfläche durch diese Anlagen versiegelt werden.

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Höhe baulicher Anlagen jeweils bezogen auf das anstehende Gelände.

Höhe baulicher Anlagen (H max): Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 4,0 m.

A.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

A.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die im Plan dargestellten landwirtschaftlichen Wege sind zum Erschließen der Grundstücke im und um das Plangebiet öffentlich zugänglich.

A.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

A.6.1 Dacheindeckung und Fassadenverkleidung

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen von Nebenanlagen sind unzulässig.

A.6.2 Maßnahme – extensives Grünland

Alle Flächen innerhalb der Umzäunung im Plangebiet sind, wenn es keine baulichen Anlagen, Zufahrten oder Nebenanlagen sind, mit einem gebietseigenen und standortgerechten Saatgut

gesicherter Herkunft als Magerwiese einzusäen, zu bewirtschaften und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Flächen sind so zu pflegen, dass zumindest das Entwicklungsziel artenreiche Fettwiese erreicht werden kann. In den ungenutzten Randbereichen sind über den Winter Altgrasstreifen zu belassen.

Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

A.6.3 Nistkästen

In den Solarparkflächen werden insgesamt 25 Nistkästen für Vögel aufgehängt:

- 10 Nistkästen für Höhlenbrüter, 26 mm Fluglochweite (mit Marderschutz)
- 10 Nistkästen für Höhlenbrüter; 45 mm Fluglochweite (mit Marderschutz)
- 5 Nistkästen für Halbhöhlen- und Nischenbrüter.

Die Kästen werden innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Solarparks aufgehängt und für die Dauer der Solarparknutzung jährlich gereinigt.

A.7 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 BauGB)

A.7.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Eingrünung im Osten

Die durch Planzeichen festgelegten Flächen werden mit einer gebietseigenen und standortgerechten Saatgutmischung gesicherter Herkunft als mehrjährige Blühstreifen mit einer Standzeit von in der Regel 5 Jahren angelegt.

Eine Pflege des Blühstreifens ist nicht erforderlich. Nach 5 Jahren wird der Streifen umgebrochen und neu eingesät.

Rund. 25 % der Fläche ist hecken- oder gebüschgruppenartig mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pro Strauch sind ca. 2 m² Pflanzfläche anzunehmen. Pflanzgröße 2 xv, 60-100 cm.

Es sind niedrigwüchsige und schnittverträgliche Gehölze zu pflanzen, die regelmäßig zurückgeschnitten bzw. auf den Stock gesetzt werden können. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Die Hecken und Gebüsche sind alle 5 - 10 Jahre auf den Stock zu setzen, wobei innerhalb von zwei Jahren maximal die Hälfte der Hecken auf den Stock gesetzt werden darf.

Für die notwendigen Zufahrten kann das Pflanzgebot unterbrochen werden.

A.7.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Eingrünung im Nordosten

Die durch Planzeichen festgelegten Flächen werden mit einer gebietseigenen und standortgerechten Saatgutmischung gesicherter Herkunft als mehrjährige Blühstreifen mit einer Standzeit von in der Regel 5 Jahren angelegt.

Eine Pflege der Blühstreifen ist nicht erforderlich. Nach 5 Jahren werden die Streifen umgebrochen und neu eingesät.

Rund. 10 % der Fläche ist hecken- oder gebüschgruppenartig mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pro Strauch sind ca. 2 m² Pflanzfläche anzunehmen. Pflanzgröße 2 xv, 60-100 cm.

Es sind niedrigwüchsige und schnittverträgliche Gehölze zu pflanzen, die regelmäßig zurückgeschnitten bzw. auf den Stock gesetzt werden können. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Die Hecken und Gebüsche sind alle 5 - 10 Jahre auf den Stock zu setzen, wobei innerhalb von zwei Jahren maximal die Hälfte der Hecken auf den Stock gesetzt werden darf.

Für die notwendigen Zufahrten kann das Pflanzgebot unterbrochen werden.

A.7.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Waldabstandsbereiche Südwest

Die durch Planzeichen festgelegten Flächen werden mit einer gebietseigenen und standortgerechten Saatgutmischung gesicherter Herkunft als mehrjährige Blühflächen mit einer Standzeit von in der Regel 5 Jahren angelegt.

Eine Pflege der Blühflächen ist nicht erforderlich. Nach 5 Jahren werden die Flächen umgebrochen und neu eingesät.

A.7.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Eingrünung im Westen

Die durch Planzeichen festgelegten Flächen werden mit einer Saatgutmischung mit gesicherter Herkunft als mehrjährige Blühstreifen mit einer Standzeit von in der Regel 5 Jahren angelegt.

Eine Pflege der Blühstreifen ist nicht erforderlich. Nach 5 Jahren werden die Streifen umgebrochen und neu eingesät.

Rund. 10 % der Fläche ist hecken- oder gebüschgruppenartig mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pro Strauch sind ca. 2 m² Pflanzfläche anzunehmen. Pflanzgröße 2 xv, 60-100 cm.

Die Pflanzungen sind vorzugsweise in Bereichen vorzunehmen, in denen angrenzend Trafostationen vorgesehen sind.

Es sind niedrigwüchsige und schnittverträgliche Gehölze zu pflanzen, die regelmäßig zurückgeschnitten bzw. auf den Stock gesetzt werden können. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Die Hecken und Gebüsche sind alle 5 - 10 Jahre auf den Stock zu setzen, wobei innerhalb von zwei Jahren maximal die Hälfte der Hecken auf den Stock gesetzt werden darf.

Für die notwendigen Zufahrten kann das Pflanzgebot unterbrochen werden.

A.7.5 Pflanzgebot 5 (Pfg 5) – Randstreifen entlang Graben

Die durch Planzeichen festgelegten Flächen werden mit einer mit einer Ufermischung gesicherter Herkunft als gewässerbegleitende Hochstaudenflur angesät.

Die Flächen werden alle zwei Jahre im Spätsommer/Herbst gemäht. Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

A.7.6 Pflanzgebot 6 (Pfg 6) – Blühstreifen an Wirtschaftswegen

Auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen werden Blühstreifen mit einer mehrjährigen gebietseigenen und standortgerechten Blühmischung gesicherter Herkunft angelegt. Die Einzäunung ist entlang der wegabgewandten Seite der Blühstreifen herzustellen.

Eine Pflege der Blühstreifen ist nicht erforderlich. Nach 5 Jahren werden die Streifen umgebrochen und neu eingesät.

Für die notwendigen Zufahrten kann das Pflanzgebot unterbrochen werden.

A.7.7 Pflanzgebot 7 (Pfg 7) – Waldabstandsbereich Nord

Die durch Planzeichen festgelegte Fläche wird mit einer gebietseigenen und standortgerechten Saatgutmischung gesicherter Herkunft als blütenreiche Wiesenfläche angelegt und dauerhaft gepflegt.

In der Fläche werden mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 10 m zwei Reihen mit insgesamt 25 heimische Obstbäume gepflanzt, gepflegt und bei Abgang oder Verlust gleichartig ersetzt.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B.1.1 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Für Einfriedungen gilt das Nachbarrecht BW. Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,5 m. Die Farbe der toten Einfriedungen ist ausschließlich in Grüntönen zu wählen.

Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Wegen ist ein Abstand von min. 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen. Zulässig sind zudem wolfssichere Zäune, die in den Boden eingegraben werden. Die Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei solchen Zäunen durch entsprechende Einschlüpfe mit mind. 15 x 15 cm im Abstand von maximal 10 m zu gewährleisten.

B.1.2 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§74 (1) 3 LBO)

Für private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen u.ä.) zulässig.

B.1.3 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch/landschaftsplanerisch anzulegen und zu pflegen. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Auf § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG), der seit 01.01.2021 gilt, wird hingewiesen. Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist der zuständigen Behörde (Landratsamt) vorzulegen. Das Bodenschutzkonzept ist bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

Auf § 3 Abs. 3 und 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) wird hingewiesen. Bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder bei einer einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Bei solchen Baumaßnahmen ist außerdem ein Abfallverwertungskonzept einzuholen, der zuständigen Behörde vorzulegen und das Konzept inhaltlich zu beachten.

C.3 Grundwasser

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen).

Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Heilbronn zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

C.4 Artenschutz

Es wird auf den Fachbeitrag Artenschutz des Ingenieurbüros für Umwelt Wagner + Simon Ingenieure GmbH vom 01.09.2022 verwiesen:

C.4.1 Vermeidungsmaßnahme

„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, so muss in den Baufeldern und Arbeitsbereichen von Anfang März an eine regelmäßige Bodenbearbeitung (Grubbern, o.Ä.) stattfinden, d.h. mindestens alle zwei Wochen. Die Flächen werden damit für Bodenbrüter unattraktiv gehalten. Alternativ können die Flächen mit Flatterbändern überspannt werden.

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.“

C.4.2 Vorgezogene Maßnahme (CEF)

„Es sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von acht Brutrevieren der Feldlerche und einem der Schafstelze erforderlich. Ein Problem bei der Erhöhung der Revierdichte wird dabei weniger die Verfügbarkeit von Brutmöglichkeiten sein, sondern die Frage, ob für die Aufzucht der Jungen Nahrung in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht. Feldlerche und Schafstelze teilen sich den Lebensraum und zeigen gegeneinander auch keine Konkurrenz (siehe Brutreviere im Solarpark). Für die Arten kann daher eine kombinierte Maßnahme erfolgen, die beiden zu Gute kommt:

In der offenen Feldflur im Raum der lokalen Populationen werden mehrjährige Blühstreifen mit ergänzenden Schwarzbrachestreifen mit einer Gesamtgröße von 8 x 1.500 m² mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft oder durch Selbstbegrünung angelegt. Die Streifen sollen mind. 10 m breit sein. Je nach Zuschnitt können die Streifen auch zu größeren Flächen zusammengelegt werden. Die Standorte werden aktuell geprüft und im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

Mit den Maßnahmen wird sich die Lebensraumqualität der Feldflur im Raum der lokalen Population so erhöhen, dass eine Erhöhung der Brutrevierdichte und damit ein Ausweichen der Brutreviere von Feldlerche und Schafstelze in die Feldflur ermöglicht werden.

Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt vertraglich gesichert. Darin werden auch Angaben zum Monitoring des Maßnahmenerfolgs gemacht. Dabei wird auch geprüft, ob im Solarpark noch Brutreviere vorhanden sind.

Zeigt sich im Monitoring, dass ein oder mehr Brutreviere im Solarpark vorhanden sind, können pro Brutrevier im Solarpark 1.500 m² der Blühbrachen nach frühestens 5 Jahren wieder in die Nutzung genommen werden.“

C.5 Umweltbericht und Grünordnungsplan

Auf den Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung sowie den Umweltbericht des Ingenieurbüros für Umwelt Wagner + Simon Ingenieure GmbH vom 01.09.2022 wird verwiesen:

C.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

- *Allgemeiner Bodenschutz*
- *Verbot unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen*
- *Wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten*
- *Vorgaben zur Umzäunung*
- *Verzicht auf Beleuchtung*
- *Bauzeitenregelung oder Vergrämung von Bodenbrütern*

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich werden die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere vollständig ausgeglichen. Der Biotopwertüberschuss gleicht auch die Eingriffe in das Schutzgut Boden und in das Landschaftsbild aus.“

D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Hainbuche *	*Carpinus betulus*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Echter Kreuzdorn	*Rhamnus catharticus*
Hundsrose	*Rosa canina*
Weinrose	*Rosa rubiginosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Traubenholunder	*Sambucus racemosa*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*

D.2 Pflanzenliste 2

Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkünfte

Bereich	Saatgutmischung
Sondergebiet Modulflächen innerhalb Umzäunung	- Magerwiese (Rieger Hoffmann oder vergleichbar)
Säume und Blühstreifen Pfg 1 – Eingrünung Ost Pfg 2 – Eingrünung Nordost Pfg 4 – Eingrünung West Pfg 6 – Blühstreifen Wirtschaftswege	- Schmetterlings- und Wildbienensaum - Blühende Landschaft Süd - Lebensraum 1
Blühbrache Pfg 3 – Waldabstandsbereich Südwest	- Blühende Landschaft Süd - Lebensraum 1
Hochstaudenflur am Graben Pfg 5 – Eingrünung Süd/Südost (Graben)	- Ufermischung gesicherter Herkunft
Obstwiese Pfg 7 – Waldabstandsbereich Nord	- - Blumenwiese/Frischwiese (Gräser/Kräuter 50:50), z.B. Rieger-Hoffmann oder vergleichbar