



## Entwurf

# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Solarpark Heidäcker“,  
Stadt Neckarbischofsheim

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### **1.1. Sondergebiet „Photovoltaik“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das Sondergebiet „Photovoltaik“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freianlage.

Zulässig sind im Rammverfahren verankerte Gestelle zur Aufnahme von Photovoltaik-Modulen, die für die Betreuung der Photovoltaik-Anlagen notwendigen technischen Nebenanlagen, wie Wechselrichter, Trafo- und Übergabe-Stationen, Einfriedungen und Unterstände (Stallungen) für die gegebenenfalls zur Beweidung eingesetzten Schafe.

### 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB) sowie §§ 12 und 23 BauNVO)

Modul-Tische, Solar-Module sowie Gebäude für die technische Infrastruktur und Unterstände für Schafe sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) 4. BauNVO) i.V.m. § 18 BauNVO)

#### 3.1.

Die maximale Gesamthöhe der Solar-Module, einschließlich Tragsystem, wird auf 3,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude für die technische Infrastruktur darf das Maß von 3,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Dieses beinhaltet auch Zählleinrichtungen und Hinweisschilder jeglicher Art. Ausgenommen von diesen Vorgaben sind Fangstangen zum Blitzschutz, einzelne Beleuchtungskörper sowie erforderliche Elemente für die Überwachung der Anlage.

#### 3.2.

Mit den Modulen bzw. Modul-Rahmen ist ein Mindestabstand von 0,70 m zur Geländeoberfläche einzuhalten.

## **4. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

### **4.1. extensiv zu pflegende Grünflächen**

Die extensiv zu pflegenden Grünflächen sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Die Flächen sind als Abstandsflächen zu den angrenzenden Biotop- und Waldflächen entsprechend der nachfolgenden Angaben einzusäen und zu pflegen und entsprechend der Vorgaben dauerhaft zu erhalten.

#### **4.1.1 Maßnahmenfläche „M 1“**

Die Maßnahmenfläche „M 1“ wird in zwei Bereiche unterteilt :

Die Teilfläche „M 1.1“ ist als artenreicher Saum bzw. als Hochstaudenflur zu entwickeln. Hierfür ist die Fläche mit einer blütenreichen Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist einschürig im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen um eine Verbuschung zu unterbinden. Das Mähgut ist abzuräumen.

Auf der Grünfläche „M 1.2“ ist die bestehende Fettwiese durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Es ist eine zweischürige Mahd (ab Mitte Juni und im September) durchzuführen. Alternativ kann die Fläche auch extensiv beweidet werden.

#### **4.1.2 Maßnahmenfläche „M 2“**

Die innerhalb der Fläche „M 2“ bestehende FFH-Mähwiese ist durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist die Fläche zweischürig zu mähen. Die erste Mahd hat zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (meist Mitte Juni), die zweite Mahd im September zu erfolgen. Das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung oder Mulchung der Flächen ist untersagt.

Die im Südwestrand der Grünfläche vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Eine Ausbreitung nach Norden in die FFH-Mähwiese ist jedoch durch eine regelmäßige Pflege zu unterbinden.

Die Restflächen sowie der 5 m Streifen nördlich entlang des gesetzlich geschützten Heckenbestandes ist als blütenreicher Saum zu entwickeln. Hierfür ist die Fläche mit einer blütenreichen Saummischung aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland (z.B. Rieger-Hofmann „Nr. 8 Wildbienen- und Schmetterlingssaum“, 100 % Wildkräuter) anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist einschürig im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen, um ein Verbuschen zu vermeiden.

## **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**

### **5.1. interne Wege**

Die die Sondergebietsfläche querenden internen Wegtrassen sind als „private Erschließungswege“ mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen) auszubauen.

### **5.2. Gestaltung und Einsaat der Geländeoberfläche im Sondergebiet „Photovoltaik“**

Die gesamte überbaubare und zukünftig nicht versiegelte oder eingeschotterte Fläche, ist nach der Aufständigung der Module mind. 30 cm tief zu lockern, mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 11 (z.B. Rieger-Hofmann „Nr. 24 Solarpark“, 30 % Wildkräuter / 70 % Wildgräser) anzusäen und als extensives Dauergrünland zu entwickeln.

Es ist eine zweischürige Mahd (ab Mitte Juni und im September) durchzuführen. Alternativ kann die Fläche auch extensiv beweidet werden.

### **5.3. Maßnahmen zum Artenschutz**

#### **5.3.1 Maßnahmen für flugunfähige Kleintiere**

Bei der Errichtung von Zaunanlagen ist für flugunfähige Kleintiere eine sockelfreie Ausführung und eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm einzuhalten.

Vor bzw. im Zuge der Umsetzung der Planung sind die in der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan „Solarpark Heidäcker“ genannten „CEF“- oder Vermeidungs-Maßnahmen zum Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten durchzuführen bzw. zu beachten.

#### **5.3.2 Beleuchtung**

Die Beleuchtung der Anlage ist auf das unabdingbare Maß zur Sicherstellung der Tierhaltung oder notwendiger Wartungsarbeiten zu beschränken. Die Außenbeleuchtung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik insekten- und fledermausfreundlich herzustellen. Eine dauerhafte Beleuchtung des Areals ist unzulässig.

### **5.4. Ausführung von Dachflächen zulässiger Gebäude**

Die Eindeckung der Gebäude für technische Nebenanlagen mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei, sowie reflektierende Materialien ist unzulässig.

Die Dachfläche für einen im Plangebiet zulässigen Unterstand für Schafe ist dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

## **6. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**

### **6.1. Pflanzbindung**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Feldgehölze und Feldhecken sind als gesetzlich geschützte Biotop dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigungen gleichwertig zu ersetzen.

## **7. Zuordnung von Flächen und der außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichs-Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen (§ 1a (3) 20. BauGB sowie § 9 (1a) BauGB)**

Auf der Grundlage des erarbeiteten Umweltberichtes, bzw. der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung (gesonderte Bestandteile der Begründung) ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die nachfolgend genannte „CEF-Maßnahme“ durchzuführen.

Zum Ausgleich des Eingriffes in Brutreviere von Feldvögeln ist, auf der Gemarkung Neckarbischofsheim im Gewann „Vorderer Altenberg“ als vorgezogene Maßnahme ein Ersatzlebensraum herzustellen.

Die Maßnahmenfläche E 1 liegt südwestlich des Eingriffsgebiets. Die ca. 7.052 m<sup>2</sup> große Fläche ist in eine Blühfläche umzuwandeln und dauerhaft als solche zu erhalten. Die Maßnahme dient neben dem planungsrechtlichen Eingriffs-Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild auch als CEF-Maßnahme für die Feldlerche/Schafstelze/Wachtel und muss daher vorgezogen erfolgen.

Die Maßnahme wird vollumfänglich der Umsetzung des „Solarpark Heidäcker“ zugeordnet.

## **B Empfehlungen und Hinweise**

### **1. Artenschutz**

#### **1.1. Vermeidungsmaßnahme „Brutvögel“**

Die Baufeldräumung ist zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Alternativ kann bis spätestens zum 28. Februar vor Baubeginn mit Vergrämuungsmaßnahmen (z.B. wöchentlich Bodenbearbeitung) begonnen werden, die bis zum Brutstart während der Brutzeit weitergeführt werden müssen. Eine Vergrämuung ist durch eine ökologische Baubegleitung fachlich zu begleiten.

#### **1.2. Vermeidungsmaßnahme „Reptilien“**

Der Eingriffsbereich ist während der Bauzeit nach Süden hin mit einem Reptilienzaun einzuzäunen. Damit der Reptilienzaun nicht von der Schlingnatter überklettert werden kann, sollte dieser eine Höhe von mind. 50 cm aufweisen.

#### **1.3. Gutachterliche Empfehlung – Vögel / Reptilien**

Um eine vogel-/reptilienfreundliche Gestaltung und Pflege des geplanten Solarparks zu erreichen werden folgende Empfehlungen ausgesprochen :

- Abstand zwischen den Modulreihen ca. 5 m (Vögel, Reptilien)
- Artenreiche Wiesen zwischen den Solarmodulen, extensive Pflege und schonende Mahd (Reptilien) außerhalb der Brutzeit (Vögel)
- Erhalt von Altgrasstreifen, ggf. die zusätzliche Anlage von Stein- und/oder Holz-Reisig-Haufen (Reptilien)
- Eingrünung mit dornenreichen und fruchtreichen Niederhecken (Vögel)
- Anlage von artenreichen Säumen (z.B. entlang von Wegen oder in Randbereichen – Vögel)

### **2. Belange des Boden- und Grundwasserschutzes**

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (BBodSchG, §§ 1a, 202 BauGB, § 1 BNatSchG) zu berücksichtigen. Auf ein Befahren der Böden mit schweren Baumaschinen ist zu verzichten. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Beim Befahren des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Die überplante Fläche liegt in der Zone III B des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes „ZV Unterer Schwarzbach, Brunnen Waibstadt, Epfenbach, Helmstadt, Neckarbischofsheim“. Die Auflagen der geltenden Rechtsverordnung sind zu beachten.

Zum Schutz des Grundwassers sollte auf eine Anwendung von chemischen Mitteln zur Reinigung der Anlage verzichtet werden.

### **3. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung von 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 Erdarbeiten, 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.

Aufgestellt : Sinsheim, 13.12.2022 /18.04.2023/13.07.2023 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Thomas Seidelmann, Bürgermeister

Architekt