



Gemeinde

# Rosenberg

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Photovoltaikanlage Gewann Hut“

Gemarkung Sindolsheim

**Textlicher Teil:**            **Planungsrechtliche Festsetzungen**  
   **Örtliche Bauvorschriften**  
   **Hinweise**

Satzung

Planstand: 03.05.2022

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. BW S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am 23.02.2021                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 26.03.2021                 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. § 3 (1) BauGB                                  | vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                        | am 21.12.2021                 |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |                               |
| 5.1 Bekanntmachung   | am 28.01.2022                 |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 07.02.2022 bis 11.03.2022 |
| 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am 18.05.2022                 |
| 7. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB   | am                            |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am                            |

Zur Beurkundung  
Rosenberg, den 20.05.2022

-----  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 SO<sub>PV</sub> - Sondergebiet Photovoltaikanlage (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Das Sondergebiet Photovoltaik dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Photovoltaikanlagen und Solarmodule und die zur Betreibung der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen wie Transformatoren- und Wechselrichterstationen.

Nach Ende der Nutzung ist die Fläche im Bereich des Sondergebietes gem. § 9 Abs. 2 BauGB zurückzubauen und der landwirtschaftlichen Nutzung zurückzuführen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

##### 2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

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.

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Solar-Modultische darf bezogen auf die mittlere Geländehöhe, die nach der Eckpunktmethodem ermittelt wird, maximal 3,5 m betragen. Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante wird mit 0,8 m festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude (Betriebsanlagen) darf bezogen auf die mittlere Geländehöhe, die nach der Eckpunktmethodem ermittelt wird, max. 4,0 m betragen.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

#### **3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

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 und Kabel.

### **4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

#### **4.1 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

#### **4.2 Oberflächenbefestigung**

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.

#### **4.3 Umzäunung des Gebietes**

Die Umzäunung ist so nah wie Betrieb und Unterhaltung erlauben an die mit Modulen überstellte Fläche zu setzen. Zu den Feldgehölzen im Süden ist mit dem Zaun ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.

Die maximale Zaunhöhe wird auf 2,50 m festgelegt. Es ist ein Bodenabstand von mindestens 20 cm zwischen Geländeoberkante und Zaun einzuhalten, um Kleintieren eine Unterquerung zu ermöglichen.

Zulässig sind zudem wolfsichere Zäune, die in den Boden eingegraben werden. Die Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei solchen Zäunen durch entsprechende Einschlüpfen mit mind. 15 x 15 cm im Abstand von maximal 10 m zu gewährleisten.

#### **4.4 Beleuchtung des Gebiets**

Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist eine Beleuchtung der Anlage nicht zulässig.

#### **4.5 Bauzeitenregelung oder Vergrämung von Bodenbrütern**

Die Bauarbeiten werden nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. im Zeitraum Mitte August bis März durchgeführt bzw. begonnen.

Sollte innerhalb der Brutzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden, so muss in den Bau-  
feldern 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.

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 künf-  
tige Baufelder oder Teilbereiche trotz bereits begonnener Arbeiten über längere Zeit  
brach liegen.

#### **4.6 Einsatz der Sondergebietsflächen**

Siehe 5.1

#### **4.7 Flächen für das Anpflanzen im Norden**

Siehe 5.2

#### **4.8 Flächen für das Anpflanzen im Süden**

Siehe 5.3

### **5. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### **5.1 Einsatz der Sondergebietsflächen**

Die Flächen unter und zwischen den Modulen und die Waldabstandsbereiche, die nicht  
für Unterhaltungswege und Nebenanlagen benötigt werden, sind mit Saatgut gesicher-  
ter Herkunft als Magerwiese mittlerer Standorte einzusäen.

Für die Einsaat ist eine Entwicklungspflege gemäß den Vorgaben des Saatgutherstellers  
zu gewährleisten.

Die Flächen sind mindestens einmal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens  
im Juni, wenn möglich auch später erfolgen soll. Das Mahdgut ist im Bereich der Umfah-  
ten und Waldabstandsflächen vollständig und im Bereich unter den Modulen soweit wie  
möglich abzuräumen. Alternativ ist auch eine Beweidung oder eine Beweidung mit Nach-  
mahd zulässig.

Die Mulchmahd und der Einsatz Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Die Ansaat ist innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen  
und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

#### **5.2 Flächen für das Anpflanzen im Norden**

In der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Nordosten wird der  
Birnbäumchen erhalten. Bei Abgang ist er durch einen hochstämmigen Birnbäumchen mit einem  
Stammumfang von mindestens 8/10 cm zu ersetzen.

Als Sichtschutz wird entlang der südlichen Grenze der Fläche eine 3-reihige, dichte Niederhecke aus heimischen Straucharten gemäß Pflanzliste im Anhang gepflanzt. Es gelten folgende Pflanzvorgaben: Pflanzgröße 2 xv, 60 – 100 cm, Reihenabstand 1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m.

Zusätzlich wird diese Fläche als Brut- und Nahrungshabitat für die Feldlerche aufgewertet. Dazu wird die verbleibende Fläche mit einer Blütmischung gesicherter Herkunft (Blühende Landschaft von Rieger-Hoffmann oder vergleichbar) als Buntbrache angesät. Es ist eine reduzierte Saatgutmenge zu verwenden (5-7 kg/ha), um einen lückigen, für die Feldlerche zur Brut geeigneten Bestand zu erzielen.

In der Buntbrache kann ein jährlicher Schnitt im Februar erfolgen, wobei in jedem Jahr maximal die Hälfte der Fläche gemäht werden darf, um auch überständige Strukturen als Sitzwarte für Feldlerchen zu belassen. Spätestens nach 5 Jahren muss die Fläche neu angesät werden.

Die Maßnahme dient als vorgezogener Ausgleich für verloren gehende Brutreviere der Feldlerche und muss daher vor dem Bau des Solarparks erfolgen.

### **5.3 Flächen für das Anpflanzen im Süden**

Zwischen den beiden angrenzenden Wäldchen wird entlang des Anlagenzauns eine 8-10 m breite Feldhecke aus gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern gepflanzt. Es gelten folgende Pflanzvorgaben: Pflanzgröße 2cv, 60-100 cm, Pflanzabstand 1,0 m, Reihenabstand 1,5 m.

Die Restfläche wird mit einer Magerwiesenmischung gesicherter Herkunft angesät. Für die Einsaat ist eine Entwicklungspflege gemäß den Vorgaben des Saatgutherstellers zu gewährleisten.

Die Flächen sind mind. einmal, max. zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens im Juni, wenn möglich auch später erfolgen soll. Das Mahdgut ist abzuräumen. Alternativ ist auch eine Beweidung zulässig.

Entlang der angrenzenden Feldgehölze und der Hecke wird ein 5 m breiter Gehölzsaum entwickelt, in der 5 m breite Saumstreifen nur abschnittsweise alle 2-3 Jahre gemäht wird. Auch hier wird das Mähgut abgeräumt.

Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Photovoltaikanlagen innerhalb des Geltungsbereichs sind in Gestalt, Material und Farbe einheitlich auszubilden.

Nebenanlagen, wie Trafo- oder Übergabestationen sind in gedeckten Farben in grau- bis anthrazitfarbenen Farbtönen zu gestalten.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### **2. Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

#### **3. Bodenschutz**

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.

#### **4. Grundwasserfreilegung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

#### **5. Baugrunduntersuchung**

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

#### **6. Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

#### **7. Starkregenereignisse**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasserrückhaltung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.



## 8. Betrieb der Photovoltaikanlage

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlage fachgerecht zu betreiben, zu warten und Außerbetrieb zunehmen ist.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

| Wissenschaftlicher Name (dt. Name)               | Verwendung     |                       |
|--|----------------|-----------------------|
|  | Hecke im Süden | Niederhecke im Norden |
| <i>Acer campestre</i> (Feldahorn)                | ●              |                       |
| <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *            | ●              |                       |
| <i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)       | ●              | ●                     |
| <i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)     | ●              |                       |
| <i>Crataegus laevigata</i> (Zweigr. Weißdorn)    | ●              | ●                     |
| <i>Crataegus monogyna</i> (Eingr. Weißdorn)      | ●              | ●                     |
| <i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)       | ●              | ●                     |
| <i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)                 | ●              |                       |
| <i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *          | ●              |                       |
| <i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *              | ●              |                       |
| <i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn)     | ●              | ●                     |
| <i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster) | ●              | ●                     |
| <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)                  | ●              | ●                     |
| <i>Rosa canina</i> (Echte Hundsröse)             | ●              | ●                     |
| <i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)                | ●              | ●                     |
| <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)       | ●              | ●                     |
| <i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)       | ●              | ●                     |
| <i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball) | ●              | ●                     |

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

### Empfohlene Saatgutmischungen

| Bereich   | Saatgutmischung  |
|---|--|
| Fläche für das Anpflanzen im Norden                 | Blühende Landschaft v. Rieger Hoffmann oder vergleichbar |
| Sondergebiet und Fläche für das Anpflanzen im Süden | Magerwiese   |

Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkunft.

Aufgestellt:

Rosenberg, den 20.05.2022

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
**Partnerschaftsgesellschaft mbB**  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**