

## VORENTWURF

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „SOLARPARK UISSIGHEIM“

Stadt Külsheim  
Main-Tauber-Kreis

Stand: 03. Juni 2024

## 1 Rechtsgrundlagen

- |   |   |
|---|---|
| <b>1.1 Baugesetzbuch (BauGB)</b>                    | In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)        |
| <b>1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>           | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)         |
| <b>1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>           | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)         |
| <b>1.4 Landesbauordnung (LBO)</b>                   | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert am 20.11.2023 (GBl. S. 422)       |
| <b>1.5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)</b> | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231) |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |  |  |
|--|--|
| <b>2.1 Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 9 (1) 1 BauGB<br>§ 11 (1) BauNVO   | Siehe Eintragungen im Lageplan<br><br>SO = Sondergebiet, hier: zum Zweck der Erzeugung und Speicherung elektrischer Energie.<br><br>Zulässig sind Solarmodule in aufgeständerter Ausführung ohne Stein- oder Betonfundamente.<br><br>Zulässig sind die für die Solarmodule notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstigen Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Kabel, Wege, Speicher, Kameramasten, usw.). Des Weiteren sind wasserdurchlässige Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig. |
| <b>2.2 Maß der baulichen Nutzung</b><br>§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO |  |
| <b>2.2.1 Höhe baulicher Anlagen</b><br>§ 16 (2) 4 und § 18 BauNVO            | Die Höhe der Solarmodultische ist mit maximal 4 m über der Geländeoberkante festgesetzt. Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante wird mit 0,8 m festgesetzt.<br><br>Die Gebäude- und Firshöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4 m über der Geländehöhe festgesetzt. Die Geländehöhe beschreibt das Maß der mittleren am Gebäude anliegenden Höhe.   |
| <b>2.2.2 Grundflächenzahl</b><br>§ 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.<br><br>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.   |
| <b>2.3 Überbaubare Grundstücksflächen</b><br>§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO  | Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Kameramasten, Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel.  |

- 2.4 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung**  
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen darf nicht im Umfeld (Abstand mindestens 6m) des Biotops „*Feldgehölz an der K2880 westlich Uissigheim auf dem Nordhang des Rindenbergs*“ auf dem Flst. 6030 stattfinden.  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum vom 15. August bis 28. Februar zu beginnen. Ein kontinuierlicher Baubetrieb muss gewährleistet werden, da sonst die Meidewirkung entfallen kann. Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden oder ist eine Unterbrechung des Baubetriebes unumgänglich, ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Vergrämung mit einer ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- 2.5 Beleuchtung**  
§ 9 (1) 20 BauGB
- Eine dauerhafte Beleuchtung ist aufgrund des Arten- und Umweltschutzes unzulässig. Während der Bauphase, bei Unterhaltungstätigkeiten und sonstigen erforderlichen Arbeitsabläufen kann die Photovoltaik-Freiflächenanlage kurzzeitig beleuchtet werden. Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.
- 2.6 Pflanzgebot**  
§ 9 (1) 20, 25a, 25b BauGB
- Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Sondergebiet. Es ist, auch unter den Modulen, ein extensiv genutztes Grünland anzulegen und zu pflegen. Es kommt standortgerechtes, zertifiziertes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 21 (Hessisches Bergland) bzw. Produktionsraum 4 (Westdeutsches Berg- und Hügelland) mit etwa 30% Wildkräutern und 70% Wildgräsern zum Einsatz. Auch eine Mahdgutübertragung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich. Die Lage der Spenderfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Jährlich erfolgt zwischen den Modulen eine gestaffelte Mahd. Die abschnittsweise Mahd der Teilflächen erfolgt zeitversetzt im Abstand von wenigstens 7 Tagen außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (1. März bis 1. August). Zur Aushagerung des Standorts kann **in den ersten Jahren** ein früherer Schnitzeitpunkt zur Zeit des Ährenschiebens (Mai/ Juni) erfolgen.
- Die Flächen unter den Modulen bleiben als Altgras- und Altstaudenbestände bis in das zeitige Frühjahr stehen und werden frühestens ab Februar einmal jährlich gemäht bzw. gemulcht.
- Alternativ zur Mahd ist eine Schafbeweidung möglich. Für eine Beweidung ist ein geeignetes Weidemanagement notwendig, so dass innerhalb der Gesamtanlage immer ein Blühhorizont vorhanden ist.
- Pfg1 Anlage eines Saums**
- Als Übergang zu den angrenzenden Flächen ist ein extensiver Saum zu schaffen. Es kommt standortgerechtes, zertifiziertes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 21 (Hessisches Bergland) bzw. Produktionsraum 4 (Westdeutsches Berg- und Hügelland) mit etwa 30% Wildkräutern und 70% Wildgräsern zum Einsatz. Auch eine Mahdgutübertragung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich. Die Lage der Spenderfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Die Mahd erfolgt abschnittsweise max. 1-mal im Jahr (im Herbst oder zeitigen Frühjahr). Die abschnittsweise Mahd der Teilflächen erfolgt zeitversetzt im Abstand von wenigstens 7 Tagen. Bei Massenaufreten unerwünschter Pflanzenarten (z.B. Melde, Gänsefuß, Acker-Kratzdistel, Geruchlose Kamille) muss vor deren Blüte je nach Standort ein oder zwei Schröpfungsschnitte erfolgen (Mai/Juni und Juli/August).

### **Pfg2 Anlage einer 3-reihigen Hecke mit Saum**

Als Korridor für Wildtiere und zur Schaffung von Strukturvielfalt ist eine 3-reihige Strauchhecke (Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1 m) mit Saum aus gebietsheimischen Sträuchern anzupflanzen (Gesamtbreite 15 m).

Abschnittsweise (etwa alle 50 m) ist die Hecke 1-reihig oder lückig zu pflanzen (auf max. 10 m), um die Heckenstruktur aufzulockern. Alternativ können Totholzhaufen in den freien Abschnitten angelegt werden, vorzugsweise aus örtlich anfallendem Material.

Die Hecken können alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Innerhalb von 2 Jahren darf maximal die Hälfte der Hecken auf Stock gesetzt werden.

Der Saum ist partiell mit Habitaelementen für Reptilien (Stein- und Totholzhaufen) anzureichern. Es sind die Festlegungen des Pflanzgebotes „Pfg1 Anlage eines Saums“ (s.o.) hinsichtlich des Saatgutes und der Pflege anzuwenden.

Die planinternen Ausgleichsflächen können für Zufahrten in der Summe um bis zu 30 m unterbrochen werden.

Jegliche Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

**2.7 Externe Ausgleichsflächen**  
§ 1a (3) BauGB

Durch die Überplanung der Ackerflächen gehen Quartiere von Bodenbrütern verloren, dieser Lebensraumverlust ist durch die Anlage von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die exakte Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

**2.8 Zeitliche Befristung**  
§ 9 (2) 2 BauGB

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 Nutzfläche zurückzuführen.

**2.9 Ordnungswidrigkeiten**  
§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer den im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Grünflächen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

## **3 Hinweise**

**3.1 Monitoring**

Zur Sicherstellung der Entwicklung und Pflege der Pflanzgebotsflächen und Ausgleichsmaßnahmen ist ein Monitoring notwendig. Hinsichtlich des Umfangs des Monitorings wird auf das Kapitel „Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)“ der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan hingewiesen.

**3.2 Rückbauverpflichtung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage und zur Rückführung zur ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche.

**3.3 Bodenschutz**

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 Uissigheim“ ist so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass Bodenverdichtungen soweit wie möglich vermieden bzw. vermindert werden. Hierzu ist z. B. eine frühzeitige Einsaat einer Grünlandmischung möglich, um bei Baubeginn eine stabil entwickelte Grasnarbe zu haben (i.d.R. nach ein- bis zweimaligem Schnitt) oder der Einsatz geeigneter Hilfsmittel (wie Baggermatten, Fahrbohlen, etc.) auf Flächen außerhalb befestigter Straßen, welche als Zuwegung, Arbeitsfläche oder Materiallagerfläche genutzt werden. Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen und entstandene Schäden sind nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen (Errichtungs- Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen) zu beheben. Nach Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtlich Anlagen (z.B. auch Fundamente) ordnungsgemäß zurückzubauen und die Flächen zur ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen. Hierbei sind die Funktionen des Bodens wiederherzustellen.

#### 3.4 Landwirtschaft

Die PV-Anlage ist so zu betreiben und zu pflegen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen. Auf gegebenenfalls zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Fläche nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder vollständig in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen. 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. 0,5 m) mit der Einzäunung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, damit diese Flächen auch weiterhin ohne Behinderung und vollständig bewirtschaftet werden können.

#### 3.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Pfaffenbrunnen Kilsheim“ (WSG-Nr. 128139). Erdaufschlüsse oder Veränderung der Erdoberfläche sind nur zulässig, wenn die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung hierdurch nicht wesentlich gemindert wird. Dies gilt auch für die Verlegung von Erdkabeln. Die Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen, Baugruben und Leitungsgräben sowie Geländeauffüllungen sind nur zulässig im Zuge von Baumaßnahmen, wenn der ursprüngliche Aushub oder nachweislich unbelasteter Boden ohne Fremdbestandteile verwendet und die Bodenaufgabe wiederhergestellt wird. Insgesamt sind großflächige Bodenabträge zu vermeiden.

Werden verzinkte Bauteile (auch Titanzink) verwendet, die dem Regen ausgesetzt sind, ist durch eine geeignete Beschichtung der Rammprofilen eine Verunreinigung von Boden und Grundwasser auszuschließen. Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringungstiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.

Als Transformatoren sind in der Zone III Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne zu empfehlen. Falls dennoch Öltransformatoren genutzt werden, müssen diese durch entsprechende Schutzmaßnahmen gesichert werden.

Jegliche Wartungsarbeiten an sowie das Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen müssen während der Bauphase und im Zuge des Unterhaltes außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen. Während der Bauarbeiten und im Zuge von Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe

- oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.  
Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.
- 3.6 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.
- 3.7 Gewässerschutz** Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.  
Um Gefährdungen für das Schutzgut Grundwasser ausschließen zu können, hat der Betrieb, die Wartung und ggf. die Außerbetriebnahme der Anlage fachgerecht zu erfolgen.  
Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.  
Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehener Weise Grundwasser angetroffen werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Das Landratsamt ist unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.  
Ein Eingriff in das Grundwasser (z.B. Bauwasserhaltung) ist ausschließlich mit wasserrechtlicher Erlaubnis gestattet, diese ist vorab bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.  
Es dürfen ausschließlich Materialien in den Untergrund eingebracht werden, durch die eine nachteilige Veränderung des Bodens und Grundwassers ausgeschlossen ist.  
Die Photovoltaik-Anlage ist so zu planen und herzustellen, dass eine Versiegelung der Flächen möglichst minimiert wird.
- 3.8 Stoffeinträge** Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) zu vermeiden.
- 3.9 Denkmalschutz** 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.
- 3.10 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten. Die Fläche unter den Solarmodulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Tischen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser ist somit nicht notwendig.
- 3.11 Brand- und Katastrophenschutz** Es empfiehlt sich vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.
- 3.12 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach BNatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

- 3.13 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:2000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand August 2021, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.14 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan „Solarpark Uissigheim“ 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.

Stadt Kilsheim, den

---

Bürgermeister Thomas Schreglmann

## Anlage 1

Gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Kilsheim umfassen u.a.

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Für weitere Informationen zu passenden Gehölzen wird auf *Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg* verwiesen.