

Schriftlicher Teil (Teil B)

Vorentwurf

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Schwarzfeld-Siedlung“

Gemeinde Königheim, Gemarkung Gissigheim, Main-Tauber-Kreis

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:1.000

Für die Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“

zulässig sind:

- Photovoltaik-Module und Modultische mit erforderlichen Aufständern,
- Insbesondere Gebäude für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen),
- Entwässerungsanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe und die maximale Grundfläche hinreichend bestimmt.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe und die Höhe sonstiger baulicher Anlagen ist beschränkt.

Sonstige bauliche Anlagen Photovoltaik Modultische mit erforderlichen Aufständern

Höhe Oberkante maximal 3,50 m

Bei Gebäuden (z.B. für Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen) wird die Gebäudehöhe ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur höchsten Stelle des Gebäudes gemessen.

Höhe Oberkante maximal 3,50 m

1.2.2 Grundflächenzahl (§§ 16 (2) und 19 (1) BauNVO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

1.2.3 Grundfläche (§§ 16 (2) und 19 (2) BauNVO)

Die Grundfläche zulässiger Gebäude ist zusätzlich wie folgt geregelt:

Maximal 5 Gebäude mit einer Grundfläche je Gebäude von maximal 30,00 m².

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die baulichen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen sonstigen Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Maßnahmenflächen

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Maßnahmen M3 und M9 sowie dem Pflanzgebot Pfg1 auszubilden und zu erhalten.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Zeitliche Begrenzung von Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen

Zur Vermeidung von Brutverlusten bodenbrütender Vogelarten ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durchzuführen (Ende August bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, dass im Eingriffsbereich keine Vögel brüten.

Maßnahme 2: Schutzmaßnahme Großer Feuerfalter

Vor Eingriffsbeginn sind die Ampferpflanzen im Eingriffsbereich und im Bereich der Baustelleneinrichtungen auf ein Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters zu untersuchen (Eier, Raupen, Puppen, Fraßspuren). Sofern Entwicklungsstadien festgestellt werden, sind die betroffenen Ampferpflanzen auszugraben, an geeigneter Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende der Entwicklungszeit des Falters zu erhalten.

CEF-Maßnahme 3: Anlage von Ackerrandstreifen

Auf der im Plan mit M3 gekennzeichneten Flächen werden vor Baubeginn Ackerrandstreifen entwickelt. Diese können entweder als Schwarzbrache oder als Blühstreifen angelegt werden. Es ist eine alternierende Bewirtschaftung im mehrjährigen Turnus vorgesehen, wobei jeweils eine Hälfte des Randstreifens gegrubbert und die andere überjährig stehen gelassen wird. Auf den Streifen sind weder Dünger- noch Pflanzenschutzmittel einzusetzen. Zur Anlage einer Schwarzbrache ist nach der Ernte keine Bearbeitung der Fläche durchzuführen. Beim Aufkommen von Problemunkräutern ist ausnahmsweise ein Schröpfschnitt bis spätestens Mitte März zulässig. Sollen Blühstreifen zum Einsatz kommen, erfolgt im Spätsommer/Herbst ein Umbruch der Fläche bis spätestens 31.10. Im darauffolgenden Frühjahr

wird eine mehrjährige, gebietsheimische Blühstreifenmischung in geringer Aussaatdichte (ca. 2-3 g/m²) bis spätestens 31.03. angesät.

Damit die Vegetation der Ackerrandstreifen nicht zu dicht wird, werden diese alle 3 - 5 Jahre gegrubbert. Das Grubbern der Fläche darf nicht vor dem 01.09. erfolgen.

Maßnahme 4: Kleintierdurchlässige Gestaltung der Einfriedungen

Zur Aufrechterhaltung der Verbundfunktion sind die Zaunanlagen kleintierdurchlässig zu gestalten. Es dürfen nur Maschendrahtzäune oder Drahtgitterzäune verwendet werden, die eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm aufweisen. Um das Verletzungsrisiko für Tiere zu minimieren, sind scharfkantige Abschlüsse an der Unterseite der Einfriedung nicht zulässig.

Maßnahme 5: Schutz und Wiederherstellung von Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Zufahrt und den Trafostationen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden fachgerecht wiederherzustellen. Der überschüssige Oberboden ist im Bereich der Pflanzgebotsflächen in einer Mächtigkeit von 20 cm wiederaufzutragen. Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Umlagerungen des Bodens bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz nach DIN 19682-5) sowie Befahren/Bodenarbeiten bei nassen bis sehr nassen Bodenverhältnissen (breiige bis zähflüssige Konsistenz nach DIN 19682-5). Bei sehr feuchten Bodenverhältnissen (weiche Konsistenz nach DIN 19682-5) ist das Befahren/Arbeiten nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig

Maßnahme 6: Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelungen sind Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Folgende Beläge stehen zur Auswahl: Schotterrasen, Rasenfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Rasengitterplatten (Fugenanteil > 25%), Sickerfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Pflasterbelag aus haufwerkporigen Betonsteinen oder Kiesbelag. Alternativ können die Wege als Graswege hergestellt werden.

Maßnahme 7: Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den Photovoltaik-Modultischen und den Betriebsgebäuden anfallende Niederschlagswasser ist zu Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Maßnahme 8: Entwicklung von extensiv genutztem Grünland

Im Bereich der Solarmodule ist durch eine Einsaat mit artenreichem, gebietsheimischem Saatgut extensives Grünland zu entwickeln. Es ist ein rotierendes Weidesystem durchzuführen. Die Flächen sind in Koppeln zu unterteilen und jeweils kurz und kräftig zu beweiden. Die Fresszeit je Koppel beträgt maximal 4 Wochen, anschließend erfolgt eine Weideruhe von mindestens 8 Wochen. Die Besatzdichte liegt im Durchschnitt bei 0,8 GVE/ha. Alternativ ist eine zweischürige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes durchzuführen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Pestiziden sowie von umweltschädlichen Mitteln zur Pflege der Module und Aufständungen ist zu unterlassen. Der erste Schnitt erfolgt frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (ca. Mitte Juni). In den ersten Jahren kann zur Aushagerung der Fläche ein weiterer Schnitt erfolgen.

Maßnahme 9: Entwicklung einer Saumvegetation

Auf den im Plan mit M9 gekennzeichneten Flächen ist eine Saumvegetation zu entwickeln. Zur Einsaat ist gebietsheimisches, artenreiches Saatgut zu verwenden. Es erfolgt eine abschnittsweise Mahd mit Abräumen des Mahdgutes im Spätherbst oder im zeitigen Frühjahr im 2-jährigen Turnus. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig.

1.6 Flächen mit der Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25a BauGB)**Pflanzgebot 1: Entwicklung von Gebüsch mittlerer Standorte**

Auf den im Plan mit Pfg1 gekennzeichneten Flächen werden durch Pflanzung Gebüsche mittlerer Standorte aus heimischen Straucharten entwickelt. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Gebüsche sind abschnittsweise auf den Stock zu setzen, sobald die Wuchshöhe der Gebüsche die Höhe der Module erreicht.

Pflanzliste 1

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Gewöhnliche Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Zweigriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Europäisches Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Gewöhnlicher Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Slehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Gewöhnlicher Kreuzdorn	(<i>Rhamnus cathartica</i>)
Echte Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)
Wein-Rose	(<i>Rosa rubiginosa</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Trauben-Holunder	(<i>Sambucus racemosa</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

1.7 Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)

Geländeänderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abböschert werden (Böschungswinkel max. 1:2).

1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen der baulichen Anlagen sind so festzulegen, dass sich der Einschnitt und die Auffüllung im natürlichen Gelände ausgleichen. Längere bauliche Anlagen sind durch versetzte Fußbodenhöhen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Bezugspunkt:

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf bei Gebäuden und baulichen Anlagen im Mittel gemessen um maximal 1,50 m vom bestehenden Gelände abweichen.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz und Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Sowohl die Geländeform als auch der Bodenaufbau sind im natürlichen Zustand zu erhalten.

2.2 Denkmalschutz

Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Zur Sicherung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist zumindest mit kurzfristigen Unterbrechungen des Bauablaufs zu rechnen.

Falls beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt werden, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszentrum Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-122) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale gegebenenfalls mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und ebenso wie die Prospektion durch den Vorhabenträger zu finanzieren ist.

2.3 Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung können sporadisch Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen entstehen. Negative Auswirkungen auf die Solarmodule, die durch die landwirtschaftliche Produktion entstehen können sind vom Anlagebetreiber bzw. Rechtnachfolgern zu dulden.

Schriftlicher Teil (Teil B)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Solarpark Schwarzfeld-Siedlung“

Gemeinde Königheim, Gemarkung Gissigheim, Main-Tauber-Kreis

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:1.000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Photovoltaik-Modultische** (§ 74 (1) 3 LBO)

Verwendet werden dürfen Solarmodule, die auf einem Modultisch mit einer Neigung zwischen 15° und 25° befestigt werden.

2. **Fassade** (§ 74 (1) 1 LBO)

Die notwendigen Betriebsgebäude (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen) sind in landschaftsgerechten Farbtönen zu erstellen, d.h. sie dürfen einen Remissionswert (Hellbezugswert) von 70 % nicht überschreiten.

3. **Stellplatzherstellung und Zufahrten** (§ 74 (1) 3 LBO)

Zusätzlich erforderliche Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Schotter, wassergebundenen Decken o. ä. zu befestigen.

4. **Erdaushub** (§ 74 (1) 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Erdarbeiten für Kabelverlegungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und müssen in den Bauvorlagen dargestellt werden.

5. **Einfriedigungen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m und mit einer Bodenfreiheit von ca. 20 cm zulässig. Scharfkantige Abschlüsse an der Unterkante der Einfriedigungen sind nicht zulässig. Der Mindestabstand der Zaunanlage ergibt sich je nach Höhe der Anlage aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg. Die Farbe des Zauns muss grau oder dunkelgrün sein.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Photovoltaik-Modultische
2. Fassade
3. Stellplatzherstellung und Zufahrten
4. Erdaushub
5. Einfriedigungen

Ausgefertigt

Königheim, den 29.11.2021

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Ludger Krug
Bürgermeister

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Schwarzfeld-Siedlung“

2. Örtliche Bauvorschriften „Solarpark Schwarzfeld-Siedlung“

Gemeinde Königheim, Gemarkung Gissigheim, Main-Tauber-Kreis

Aufstellungsbeschluss	26.04.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	01.05.2021

Billigungsbeschluss	29.11.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	

Auslegungsbeschluss	
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Öffentliche Auslegung	

Satzungsbeschluss	
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	

Ausgefertigt:	Königheim, den	
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.		

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung _____

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich	Königheim, den	

Bürgermeister