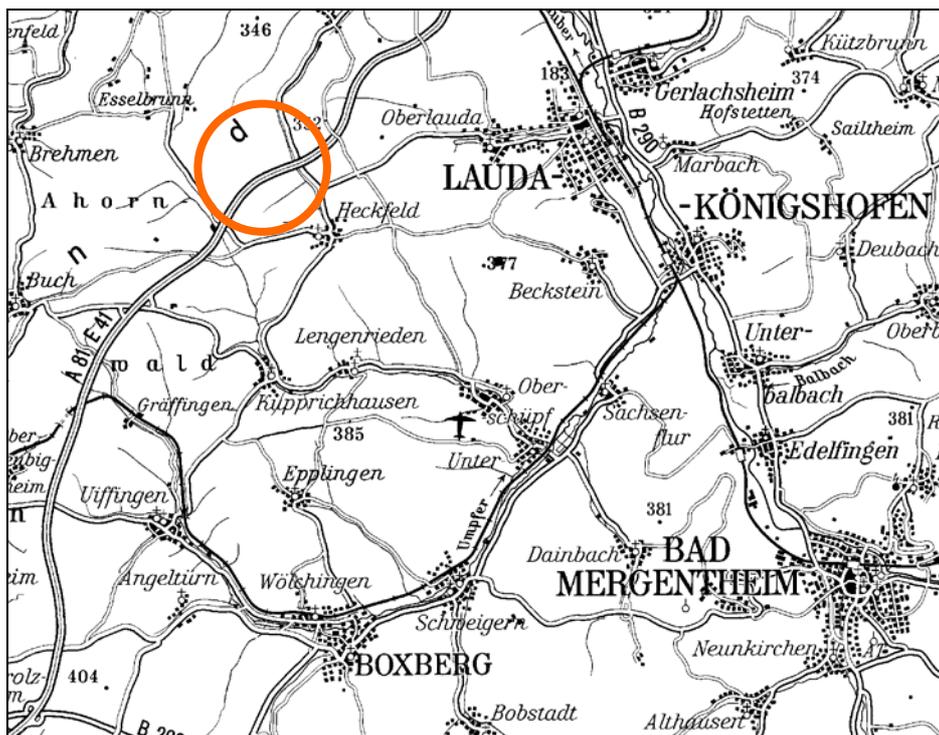


# Bebauungsplan „Solarpark Heckfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan Stadt Lauda-Königshofen, Gemarkung Heckfeld

## Teil I – Festsetzungen und Hinweise



**Freie Landschafts-  
architekten BDLA**

Dipl.-Ingenieure  
Partnerschafts-  
gesellschaft

**Wolfgang Losert  
Edith Schütze**

**Martin Schedlbauer**  
Merzhauser Straße 110  
79100 Freiburg  
Tel. 07 61/707 647-0  
Fax 07 61/707 647-50  
freiburg@faktorgruen.de

**Jürgen Pfaff**

Eisenbahnstraße 26  
78628 Rottweil  
Tel. 07 41/1 57 05  
Fax 07 41/1 58 03  
rottweil@faktorgruen.de

Auftraggeber:

**Gehrlicher Solar AG**  
Max-Planck-Str. 3  
85609 Dornach b. München

12.07.2010 / 15.09.2010

www.faktorgruen.de

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Erbschaftsteuerreformgesetz vom 24.12.2008, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff BauNVO)

- (1) Das Baugebiet wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freilandanlage“ festgesetzt.
- (2) Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen ohne Beton-Fundamente, ggf. mit Verbohrungen, zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie einschließlich der für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

- (1) Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35. Die GRZ gibt die senkrecht auf die Bodenoberfläche projizierte Fläche der Solarmodule wieder.
- (2) Maßgebliche Grundstücksfläche ist die Fläche des Sondergebiets.
- (3) Die max. zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (in Verbindung mit Festsetzung 4 – Nebenanlagen) bezeichneten Anlagen um max. 50 % überschritten werden.
- (4) Die maximal zulässige Höhe der Modultische inklusive Module, gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Oberkante der schräg gestellten Photovoltaikmodule, beträgt 2,2 m.

### 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
- (2) Auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
  - Zufahrten
  - die für den Anlagenbetrieb erforderlichen Wege
  - Einfriedungen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften
- (3) Die unversiegelte Fläche des Sondergebiets ist durch Ansaat zu begrünen. Sie ist als extensiv genutzte Wiesenfläche auszubilden und dauerhaft ohne Düngung und ohne Pestizideinsatz durch ein- bis dreimalige Mulchmahd nach Anforderung der Photovoltaiknutzung pro Jahr zu pflegen.

## **4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 BauNVO)**

- (1) Nebenanlagen sind in Form von notwendigen Betriebsgebäuden (insbesondere Trafo- und Wechselrichtergebäude) nur innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bereichs zulässig.
- (2) Je Nebenanlage ist eine Grundfläche von max. 50 qm zulässig. Die Höhe dieser Gebäude, gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Oberkante der Gebäude darf max. 4,5 m betragen.

## **5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- (1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

## **6 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- (1) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen sind Aufschüttungen zulässig.
- (2) Die Aufschüttungen werden mit einer Breite von max. 2,0 m und einer Höhe von max. 1,0 m festgesetzt.

## **7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- (1) Die privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt. Ihr Umfang ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- (2) Die privaten Grünflächen sind durch Ansaat zu begrünen. Sie sind als extensiv genutzte Wiesenflächen auszubilden und dauerhaft ohne Düngung und ohne Pestizideinsatz durch ein- bis dreimalige Mulchmahd pro Jahr zu pflegen.
- (3) Innerhalb der privaten Grünflächen sind Einfriedungen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.
- (4) Die für den Betrieb der Photovoltaik-Freilandanlage erforderlichen Zufahrten dürfen die privaten Grünflächen durchschneiden.

## **8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- (1) Anpflanzung von vier Obstbäumen  
Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Standorten sind vier Obstbäume zu pflanzen. Zulässig ist ausschließlich die Pflanzung von Wildapfel (*Malus sylvestris*) als Hochstamm, 3xv., Stammumfang mind. 12-14 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und pflegen, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

## 9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB)

- (1) Die festgesetzten „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden als temporäre Biotopentwicklungsflächen für den Zeitraum festgesetzt, in dem die unter „Art der baulichen Nutzung“ festgesetzte Nutzung als Sondergebiet „Photovoltaik-Freilandanlage“ ausgeübt wird.
- (2) Die für den Betrieb der Photovoltaik-Freilandanlage erforderlichen Zufahrten und Aufschüttungen dürfen die Flächen für Maßnahmen durchschneiden.
- (3) M 1 – Buntbrachen  
 Auf den Freiflächen sind Buntbrachen durch Ansaat herzustellen.
- Saat: bis spätestens Ende April / Anfang Mai, der auf den Bau folgenden Pflanzperiode mit einer für Buntbrachen geeigneten, standorttypischen Saatgutmischung
  - Pflege: Kontrolle von Unkräutern (Quecken, Disteln etc.)
  - Auf regelmäßige Bodenbearbeitung, Düngung und Biozideinsatz ist zu verzichten.
  - Keine oder maximal einmalige Mahd, ab Mitte September. Bei Mahd ist darauf zu achten, dass maximal ein Drittel der Fläche pro Jahr gemäht wird.
  - nach maximal 7 Jahren Umbruch der Buntbrache und erneute Anlage
- (4) M 2 – Hecken  
 Die am West und Südrand der Deponie bestehenden Hecken sind zu erhalten. Zur Vermeidung von Verschattungen der Module können die Gehölze in der Höhe auf 2 – 4 m zurück geschnitten werden. Eine ständige Höhe von 2,0 m darf nicht unterschritten werden. Zeitweiliges Auf-den-Stock-setzen ist zur Verjüngung der Gehölze erlaubt. Der Rückschnitt oder das Auf-den-Stock-setzen ist grundsätzlich außerhalb des Zeitraumes 01. März bis 30. September durchzuführen.
- (5) M 3 – Waldrandentwicklung  
 Zur Entwicklung eines standortgemäßen Waldmantels sind die im Osten der Deponie, im Übergangsbereich zum anschließenden Laubwald, bestehenden Sukzessionsflächen mit Gehölzen zu erhalten. Weitere Sukzession ist zuzulassen.  
 In die natürliche Vegetationsentwicklung ist nur im Falle des Aufkommens standortfremder Gehölze einzugreifen. Sollten standortfremde Gehölze aufkommen, sind diese unter Beachtung der Brutzeiten, d. h. außerhalb des Zeitraumes 01. März bis 30. September, zu roden und abzufahren.
- (6) M 4 – Extensivwiesen  
 Die Flächen sind, sofern sie noch nicht als Wiese ausgebildet sind, durch Ansaat mit gebietsheimischen Kräutern und Gräsern zu begrünen. Sie sind als extensiv genutzte Wiesenfläche auszubilden und dauerhaft ohne Düngung und ohne Pestizideinsatz durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Zum Schutz der Fauna ist darauf zu achten, dass max. die Hälfte der Fläche auf einmal gemäht wird.  
 Zur Förderung der Ansiedlung der Feldlerche sind durch kurzzeitiges Abstellen oder Anheben der Sämaschine beim Sävorgang auf den südlich der BAB A 81 gelegenen Maßnahmenflächen (Flurstücksnrn. 11159/1, 11160, 11161, 11162) fünf sog. Feldlerchenfenster (rechteckige Kleinbrachen bzw. Rohbodenflächen ohne Einsaat) mit je mind. 20 qm anzulegen. Die Flächen sind durch regelmäßiges Abschieben im Abstand von ca. 2 Jahren außerhalb des Zeitraumes 01. März bis 30. September offen zu halten.

(7) M 5 – Entwicklung von Brachen

Die am Nordrand der Deponie bestehenden Offenlandbrachen mit randlichen Gehölzen sind zu erhalten und der Sukzession zu überlassen. Zum Erhalt von Offenlandbereichen sind die Flächen bei Bedarf 1x pro Jahr in Abschnitten (max. 1/3 der Fläche gleichzeitig) zu mähen. Zur Verjüngung der bestehenden Gehölze ist zeitweiliges Auf-den-Stocksetzen erlaubt.

**10 Befristung der Zulässigkeit der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**

(1) Die unter 1.1 bis 1.2 festgesetzte Art der baulichen Nutzung, die unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 3.1 bis 3.3 festgesetzte Einfriedung und die unter 4.1 und 4.2 festgesetzten Nebenanlagen sind begrenzt für einen Zeitraum von 29 Jahren, zuzüglich des Jahres der Inbetriebnahme zulässig.

Mit dem Ende der Zulässigkeit dieser Nutzungen entfallen die Festsetzungen 5.1 Verkehrsflächen, 6.1 Aufschüttungen, 7.1 bis 7.4 private Grünflächen sowie 9.1 bis 9.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

(2) Nach Ablauf der 29 Jahre zuzüglich des Jahrs der Inbetriebnahme wird als Folgenutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

**11 Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die Fläche für Maßnahmen wird dem Eingriff durch das Sondergebiet in vollem Umfang zugeordnet.

## II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 01.03.2010, i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m. W. v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009 werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### 1 Zufahrten, Wege

- (1) Alle Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### 2 Abgrabungen und Aufschüttungen

- (1) Über die im Rahmen der Festsetzungen gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen hinaus, sind Abgrabungen und Aufschüttungen außer im Rahmen des Wegebaus, der Verkabelung und bei Bau und Errichtung der Betriebsgebäude nicht zulässig.

### 3 Einfriedung

- (1) Eingefriedet werden darf nur die Fläche zur Aufstellung der Solarmodule (Bauraum) und der daran angrenzende Randbereich (Nebenanlagen und private Grünflächen). Flächen für Maßnahmen und Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dürfen nicht eingefriedet werden.
- (2) Die Einfriedung ist nur als Maschendraht-, Stabgittermatten- oder Wildknotenzaun mit Holz- oder Stahlpfosten ohne Sockel mit mindestens 0,20 m Bodenfreiheit zulässig. Die Durchlässigkeit der Umzäunung für Klein- und Mittelsäuger muss sichergestellt sein.
- (3) Die maximal zulässige Höhe der Einfriedung beträgt max. 2,50 m über Geländeoberkante.

### 4 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer Schautafel und eines Informationsschildes im Bereich der Anlageneinfahrten nicht zulässig. Die zulässige Schautafel und das zulässige Informationsschild dürfen jeweils max. eine Fläche von 3 qm einnehmen.
- (2) Die Werbeanlagen dürfen den Zaun nicht überragen.
- (3) Sämtliche Werbeanlagen sind mit dem Ende der Zulässigkeit der baulichen Nutzung zu entfernen.

### 5 Beleuchtung

- (1) Außenbeleuchtungen sind nicht zulässig

## III HINWEISE

### 1 **Angrenzende landwirtschaftliche Flächen**

Die an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

### 2 **Denkmalschutz**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### 3 **Altlasten und Altablagerungen**

Auf der Fläche im Gewann Simenjockenäcker (Flurstücks-Nrn. 11806, 12345) im östlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich eine ehemalige Deponie. Es handelt sich hierbei um die Nachfolgedeponie der Mülldeponie Kellengrube, die 1971 bis 1974 zur Hausmüllablagerung genutzt wurde. Seit 1974 wurde die Deponie als Bauschuttdeponie genutzt. Diese Fläche wird als Altablagerung (Flächen-Nr. 01062-000) mit Handlungsbedarf „B-Entsorgungsrelevanz“ im Bodenschutzkataster geführt.

Ein Altlastenverdacht besteht derzeit jedoch nicht, somit kann eine Gefährdung nachgelagerter Schutzgüter (Boden, Wasser, Luft) ausgeschlossen werden. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Boden bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien angetroffen werden.

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptisch auffällige Materialien angetroffen, sind diese als Abfall zu entsorgen; eine begleitende Aushubkontrolle durch einen erfahrenen Gutachter sowie die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial nach vorheriger Durchführung einer chemischen Analyse bleiben vorbehalten (Umweltschutzamt Main-Tauber-Kreis 12.04.2010).

Treten Altlasten bzw. Altablagerungen im sonstigen Bereich zu Tage ist das Landratsamt Main-Tauber-Kreis unverzüglich zu verständigen.

### 4 **Bodenschutz**

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2) BauGB).

Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern.

Um Bodenverdichtungen beim Aufbau der Module zu vermeiden, sind in den Fahrbereichen Baggermatratzen zu verlegen und / oder der Boden nur mit kettenbetriebenen Fahrzeugen zu befahren. Sollten temporäre Baustraßen verlegt werden, sind diese nach Abschluss der Baumaßnahme in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Verdichtete Bodenbereiche sind in der gesamten Tiefe wieder aufzulockern. Dies gilt für alle vorübergehend beanspruchten Flächen (z. B. Materiallagerflächen). (Stellungnahme Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Altlasten / Bodenschutz – vom 26.08.2010)

## **5 Grundwasserschutz**

Der Solarpark Heckfeld liegt im Wasserschutzgebiet Zone III A. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe durch künftige Bauarbeiten und produktive Tätigkeiten in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- oder auslaugbarer Materialien ist verboten. Zum Schutz der stadt-eigenen Grundwasservorkommen muss die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 25.04.1994 beachtet werden. (Stellungnahme Stadtwerke Lauda-Königshofen vom 23.08.2010)

## **6 Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der A 81**

Es ist sicherzustellen, dass durch die Oberflächengestaltung der Kollektoren keine Spiegelungen mit Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn entstehen können. (Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr – vom 23.08.2010)

---

aufgestellt:  
Rottweil, den 12. 07 2010 / 15.09.2010  
J. Pfaff, N. Menzel, A. Meiler  
faktorgruen  
Losert, Pfaff, Schütze, Schedlbauer  
Freie Landschaftsarchitekten BDLA