

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET
FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE ROIGHEIM-
EBENE**

Gemarkung Roigheim
Gemeinde Roigheim
Landkreis Heilbronn

Stand 21. September 2021

1 Rechtsgrundlagen

- | | |
|---|---|
| 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) |
| 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) |
| 1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV) | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) |
| 1.4 Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) |
| 1.5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | |
|--|--|
| 2.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB
§ 11(1) BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie' festgesetzt.

Zulässig sind freistehende Solar-Module.

Zulässig sind zudem die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Kabel, Wege, Kameramasten usw.). Des Weiteren sind geschotterte Wege zu den Trafostationen und unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.

Weitere Ausnahmen sind nicht zulässig. |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO | |
| 2.2.1 Grundflächenzahl
§ 19 (1) 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.

Die Grundfläche der Modultische (die senkrecht auf die darunter befindliche Fläche projiziert wird) und die der Nebenanlagen berechnen sich nach § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt. |
| 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen
§ 16 (2)4 und §18 BauNVO | Die Höhe der Solar-Modultische ist mit maximal 3,50 m über dem Gelände festgesetzt.

Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4 m über der Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen. Die Gebäude- und Firsthöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes. |

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO

Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedung, Kameramasten und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwasser-einrichtungen), Leitungen und Kabel.

2.4 Pflanzgebot
§ 9 (1)25a BauGB

Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als extensives Grünland mit einer regionaltypischen Grünlandsaatmischung zur Entwicklung einer artenreichen Magerwiese anzulegen und zu pflegen. Die Fläche ist 1-2 mal jährlich zu mähen (1. Mahd hat zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser erfolgen (i.d.R. erste Junihälfte)). Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulzwischenreihen) zu entfernen.

Alternativ kann die Fläche beweidet werden. Die Fläche ist dann mit einer regionaltypischen Ansaatmischung gem. Anlage 1 anzusäen.

Die randlichen Blühstreifen (pfg 1) sind mit einer regionaltypischen Saatmischung in Anlehnung an die Saatmischung „Lebensraum I®“ (siehe Anlage 2) anzulegen. Die Fläche ist als extensive Mähwiese mit Abtransport des Mähguts zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser erfolgen (i.d.R. erste Junihälfte). Zwischen erster und zweiter Mahd sollte eine Pause von mindestens zwei Monaten liegen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind mindestens 8 Strauchgruppen (3m x 5m) mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen 3. Ordnung nach den Vorgaben gemäß Anlage 3 (pfg 2) als Niederhecken anzulegen. Die Heckengruppen sind alternierend bei einer Höhe von 3m auf den Stock setzen. Die besonnten Zwischenbereiche sind durch Stein- und Totholzhaufen aufzuwerten.

In der Dreiecksfläche am südwestlichen Rand des Plangebiets ist je Plansymbol ein heimischer Obstbaum gem. Anlage 4 anzupflanzen und eine Streuobstwiese zu schaffen (pfg 3). Vom dargestellten Standort kann um bis zu 5m abgewichen werden.

Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden ist unzulässig.

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

Das Pflanzgebot kann für Einfahrten in der Summe um 20 m unterbrochen werden.

- 2.5 Bauzeitenbeschränkung mit ökolog. Baubegleitung**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baufeldfreimachungen sind zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit (März bis Ende September) durchzuführen.
- Sollte der Baubeginn im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September erfolgen müssen, sind von einer ökologischen Baubegleitung frühzeitig geeignete termingenaue Maßnahmen festzulegen, die eine Nestanlage vor dem Eingriff verhindern, z. B. kann dies durch das Abspannen der Fläche mit Flutterbändern erreicht werden. Zusätzlich ist eine Brutrevierkartierung durchzuführen, um eine erfolgreiche Vergrämung zu verifizieren.
- Bei einer Bauzeit vom 1. März bis 1. Oktober ist darauf zu achten, dass keine temporär wassergefüllten tieferen Pfützen entstehen, die Gelbbauchunken als Lebensraum oder Fortpflanzungsstätte dienen könnten.
- 2.6 Baufeldbeschränkung mit ökolog. Baubegleitung**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen. Mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung ist sicherzustellen, dass angrenzende Lebensräume nicht beeinträchtigt werden. Dies hat durch sichtbare Abgrenzung und Einweisung des Baustellenpersonals vor Ort zu erfolgen. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass während oder vor der Bauphase keine attraktiven Lebensräume im Baufeld entstehen oder falls dies unvermeidbar ist, ist mittels Reptilienzaun eine Einwanderung zu verhindern.
- 2.7 Externe Ausgleichsflächen**
§ 1a (3) BauGB
- Durch die Überplanung der Ackerfläche gehen Quartiere von Bodenbrütern verloren, dieser Lebensraumverlust ist durch die Anlage einer mehrjährigen Blühfläche und 4 Lerchenfenstern auszugleichen. Als externe Ausgleichsflächen wird das Flurstück 4383 der Gemarkung Roigheim, wo eine 12m breite Blühfläche entlang der südlichen Flurstücksgrenze angelegt und extensiv gepflegt wird, sowie die Flurstücke 4383, 4384, 4385, 4386 und 4387 der Gemarkung Roigheim für die Anlage der 4 Feldlerchenfenster zugeordnet. Während die Blühfläche dauerhaft auf dem Flurstück 4383 angelegt wird, kann aufgrund der Fruchtfolge die Anlage der Feldlerchenfenster wechseln.
- Für Details wird auf die Begründung Kapitel 8.4 verwiesen.
- 2.8 Beleuchtung**
- Aufgrund der Lage im Außenbereich sind zum Schutz von Flora und Fauna jegliche Arten von Beleuchtung der Anlage unzulässig. Ausnahmsweise kann die Photovoltaikanlage zeitlich begrenzt während der Bauphase, Instandsetzung oder Demontage aufgrund von Arbeitsabläufen bzw. Arbeitsschutzbestimmungen oder dergleichen ausgeleuchtet werden.
- 2.9 Ordnungswidrigkeiten**
§ 213 BauGB
- Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

2.10 Zeitliche Befristung §9 Abs.2 Nr.2 BauGB

Befristung der Geltungsdauer des Bebauungsplanes: 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 wird dann wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zugeführt.

3 Hinweise

3.1 Rückbauverpflichtung

Der Betreiber verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum vollständigen Rückbau der Anlage und Wiederherstellung der Ackerflächen. Dazu sind sämtliche baulichen Teile, einschließlich ihrer Fundamente und der Erdverkabelung zu entfernen und Bodenversiegelung zu beseitigen.

3.2 Landwirtschaft

Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden.

Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein muss.

3.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten während der Baumaßnahme Baggermatratzen verlegt oder die Fläche mit kettenbetriebenen Fahrzeugen befahren werden.

Sollten temporäre Baustraßen angelegt 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).

Der bei den Baumaßnahmen anfallende Mutterboden ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe §202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

- 3.4 Geotechnik** Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Meißner-Formation. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN En 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.5 Brand- und Katastrophenschutz** Erforderliche Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz werden im weiteren Verfahren mit dem Sachbearbeiter der Kreisverwaltung bzw. der örtlichen Feuerwehr festgelegt. Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.
- 3.6 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten. Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.
- 3.7 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.8 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1: 1.000 wurde auf Basis der ALKIS- Daten durch die Klärle - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH in Weikersheim erstellt.
- 3.9 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan Sondergebiet `Freiflächenphotovoltaikanlage Roigheim- Ebene` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften und dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen.

Ausgefertigt

Gemeinde Roigheim, den

Bürgermeister Michael Grimm

Anlage 1: Saatgutmischungen

Sondermischung Schafweide

Leguminosen 33% an der Mischung	Kräuter 11% an der Mischung	Gräser 56% an der Mischung
Espartette	Futterzichorie	Wiesenrispe
Weißklee großblättrig	Spitzwegerich	Rotschwingel
Weißklee kleinblättrig	Kl. Wiesenknopf	Wiesenschwingel
Hornklee	Wiesenkümmel	Dt. Weidelgras
	Wilde Möhre	
	Schafgarbe	

Anlage 2: Saatgutmischungen

Kräuterreiche Frischwiesenmischung Lebensraum I®

- Mischungsverhältnis: 60% Gräser / 40% Kräuter
- Regelaussaatmenge /m² 3-4g

%	Gräser	%	Kräuter
2	Hundsstraußgras	0,5	Schafgarbe
1	Wiesenfuchsgras	2,5	Kornrade
4	Ruchgras	1,5	Wiesenkerbel
2,5	Glatthafer	5	Kümmel
1,5	Zittergras	1,5	Kornblume
6	Aufrechte Trespe	1,3	Wiesenflockenblume
1,5	Weiche Trespe	1,5	Saatwucherblume
2,5	Traubige Trespe	0,8	Wiesenpippau
4,5	Kammgras	1,5	Wiesenlabkraut
1	Knautgras	1	Echtes Labkraut
8,5	Wiesenschwingel	0,4	Wiesenknautie
2,5	Pyramidenkammschmiele	1,5	Margerite
4	Glanzlieschgras	0,7	Pechnelke
3	Wiesenlieschgras	1,5	Gelbklee
2,5	Sumpfrispe	4	Espartette
8,5	Wiesenrispe	0,3	Brauner Dost
4	Gemeine Rispe	0,2	Klatschmohn
1	Goldhafer	1	Pastinak
		1,5	Spitzwegerich
		0,6	Mittlerer Weegerich
		1	Gemeine Braunelle
		3	Wiesensalbei
		3,25	Kl. Wiesenknopf
		1	Weiße Lichtnelke
		0,8	Rote Lichtnelke
		0,5	Tropfenleimkraut
		0,8	Kuckuckslichtnelke
		0,3	Wiesenbocksbart
		0,4	Rotklee
		0,15	Gemanderehrenpreis

Anlage 3: Pflanzschema für Strauchgruppen (pfg2)

Pflanzqualität: 2xv 60/100cm

Pflanzabstand: 1m

Größe der Strauchgruppe: 3x5m

Mindestens 5 verschiedene Arten aus folgender Auswahl:

- ❖ Haselnuss (*Corylus avellana*)
- ❖ Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- ❖ Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- ❖ Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- ❖ Schlehe (*Prunus spinosa*)
- ❖ Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- ❖ Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- ❖ Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Anlage 4: Pflanzliste Obstbäume

Qualitätsmerkmale H 2xv 12-14 StU

Traditionelle Birnensorten

Alexander Lucas Bosc's Flaschenbirne
Gellerts Butterbirne
Clapps Liebling
Gräfin von Paris
Gute Graue
Gute Luise
Pastorenbirne
Weiler'sche Mostbirne

Pflaumen

Hauszwetsche
Graf Althans
Ortenauer
Zimmers
Frühzwetsche
Lützelsachser Frühzwetsche
Bühler Frühzwetsche

Wildobst

Holunder, *Sambucus nigra*
Eberesche, *Sorbus aucuparia*
Kornelkirsche, *Cornus mas*
Wildapfel, *Malus sylvestris*
Wildbirne, *Pyrus pyraeaster*

Mirabellen, Renekloden

Nancymirabelle
Große Grüne Reneklode
Reneklode aus Oullins oder vergleichbare
Regionalsorten.

Traditionelle Apfelsorten

Berlepsch
Bohnapfel
Brettacher
Gewürzluiken
Glockenapfel
Goldparmäne
Gravensteine
Hauxapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Landsberger Renette
Öhringer Blutstreifling
Roter Boskoop
Rote Sternrenette
Schafsnase
Winterrambur

Kirsche

Unterländer
Hausmüllers Mitteldicke
Große Prinzess-Kirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Frühe Rote Meckenheimer
Büttners Rote Knorpelkirsche

Nussgehölze

Hallesche Riesen
Webbs Preisnuss
Walnuss Nr. 120
Juglans regia