



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „PV-Anlage Fohlenweide“

Gemarkung Sinsheim

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

Vorentwurf

Planstand: 21.03.2024

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010,S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m. W. v. 25.11.2023 geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB | vom bis |
| 4. Anhörung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin) | am |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und
Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | vom bis |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom bis |
| 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 8. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB | am |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Sinsheim, den

Oberbürgermeister

TEXTLICHER TEIL

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 SO_{PV} - Sondergebiet Photovoltaikanlage (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Das Sondergebiet Photovoltaik dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen.

Zulässig sind:

- Photovoltaikanlagen, bestehend aus Photovoltaikmodulen und Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion),
- die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienenden untergeordneten Nebenanlagen wie beispielsweise Wechselrichter-, Transformatoren- und Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung von Energie, Lagercontainer oder Betriebsanlagen und Einrichtungen für den Brandschutz sowie Löschwassereinrichtungen.

Nach dauerhafter Nutzungsaufgabe der Photovoltaikanlage sind die Flächen im Plangebiet wieder einer Grünlandnutzung zuzuführen (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und S. 2 BauGB).

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 Modulrutsche überdeckten Fläche sowie der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienenden Nebenanlagen nach Ziffer 1.1. dürfen eine Grundfläche von jeweils 40 m² nicht überschreiten.

Innerhalb des Sondergebiets SO_{PV} darf max. 2,0 % der Gesamtbaugebietsfläche (SO) versiegelt werden. Zuwegungen sind davon ausgenommen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Solar-Modulrutsche darf maximal 4,0 m betragen. Die Höhe bezieht sich auf die Oberkante des umgebenden Geländes.

Der Mindestabstand der Modultische von der Geländeoberkante wird mit 0,8 m festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude (Betriebsanlagen) darf – bezogen auf die mittlere Geländehöhe, die nach der Eckpunktmethode ermittelt wird – max. 4,5 m betragen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 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 zulässig. Außerhalb der Baugrenze sind im Sondergebiet Photovoltaikanlage – (SO_{PV}) zulässig: Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen).

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 Oberflächenbefestigung

Zufahrten sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

4.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

4.3 Umzäunung des Gebietes

Eine Umzäunung ist nur innerhalb des Sondergebiets – Photovoltaikanlage (SO_{PV}) gemäß Planeintrag zulässig. Die Umzäunung ist, so nah wie Betrieb und Unterhaltung erlauben, an die mit Modulen überstellte Fläche zu setzen. Die Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Planeintrag dürfen nicht eingefriedet werden.

Es ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zwischen Geländeoberkante und unterer Zaunkante einzuhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

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

4.4 **Beleuchtung des Gebiets**

Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist eine temporäre Beleuchtung für die Dauer der Bauarbeiten, für Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten oder die Demontage, sofern dies für die Arbeitsabläufe bzw. aus Gründen der Arbeitssicherheit zwingend notwendig ist.

5. **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzung, Ansaat und Umsetzung der folgenden Pflanzgebote hat innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Solarparks zu erfolgen.

5.1 **PFG 1 – Eingrünung im Nordosten**

Am Nordostrand der Anlage erfolgt in Richtung Talseite eine durchgehende Bepflanzung als Feldhecke. Es gelten folgende Pflanzvorgaben:

Feldhecke, mindestens 3-reihig

Pflanzabstand 1,00 m

Reihenabstand 1,50 m

Pflanzgröße Sträucher und Heister 2xv (d.h. zweimal verpflanzt), 60-100 cm

In die Hecke ist alle 20 m ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 8/10 cm zu integrieren.

Die Hecken sind abschnittsweise alle 15 Jahre auf den Stock zu setzen, wobei die auf den Stock gesetzten Abschnitte nicht länger als 15 m sein sollen und nebeneinanderliegende Abschnitte nicht innerhalb von 3 Jahren auf den Stock gesetzt werden dürfen.

Zaunanlagen sind unzulässig.

5.2 **PFB 1 – Erhalt und Pflege von Grünland und Gehölzen im SO_{PV}**

Der Grünlandbestand in der Sondergebietsfläche Photovoltaikanlage (SO_{PV}) ist zu erhalten und so zu pflegen, dass zumindest das Erhaltungs- und Entwicklungsziel Fettwiese mittlerer Standorte erhalten bzw. erreicht werden kann.

Nähere Vorgaben zur Erreichung des Erhaltungs- und Entwicklungsziels durch Beweidung und Mahd werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Für Nachsaaten im Anschluss der Bauarbeiten ist eine Fett- oder Magerwiesenmischung gesicherter Herkunft (UG 11) zu verwenden.

Die Gehölze im Umfeld des Hochbehälters sind, soweit es Betrieb und Instandhaltung des Hochbehälters erlauben, zu erhalten und zu pflegen.

Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

5.1 PFB 2 – Waldabstandsbereich im Nordwesten

Im Waldabstandsbereich im Nordwesten sind die Wiesenvegetation und alle Gehölze zu erhalten und entsprechend der Vorgaben für PFB 1 zu pflegen.

Das in den Geltungsbereich ragende „Feldgehölz westl. Sinsheim - Hinterer Dührener Berg“ (Biotop Nr. 6719-226-0360) ist im heutigen Zustand und der heutigen Ausdehnung zu erhalten und zu pflegen.

Bauzeitlich beanspruchte Wiesenflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten mit einer Fett- oder Magerwiesenmischung gesicherter Herkunft einzusäen.

Zaunanlagen sind unzulässig.

5.2 PFB 3 – Abstandsbereich zur Autobahn

Im Abstandsbereich zur Autobahn im Südwesten sind die Wiesenvegetation und alle Gehölze zu erhalten und entsprechend der Vorgaben für PFB 1 zu pflegen.

Die in den Geltungsbereich ragenden „Gehölze an der A 6 westl. Sinsheim“ (Biotop Nr. 6719-226-0355) und „Gehölze westl. Sinsheim - Fohlenweideweg, Riedacker“ (Biotop Nr. 6719-226-0362) sind im heutigen Zustand und der heutigen Ausdehnung zu erhalten und zu pflegen.

Bauzeitlich beanspruchte Wiesenflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten mit einer Fett- oder Magerwiesenmischung gesicherter Herkunft einzusäen.

Zaunanlagen sind unzulässig.

5.3 PFB 4 – Erhalt der „Gehölze westl. Sinsheim – Fohlenweideweg, Riedacker“

Die „Gehölze westl. Sinsheim - Fohlenweideweg, Riedacker“ (Biotop Nr. 6719-226-0362), die entlang der Auffahrt vom Hof und in den Weideflächen wachsen, sind in ihrer heutigen Ausdehnung zu erhalten und zu pflegen.

Zu den hohen, hangparallelen Heckenzügen ist mit den Baugrenzen jeweils ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Die Wiesenvegetation um die Biotopflächen ist entsprechend der Vorgaben für PFB 1 extensiv zu pflegen. Bauzeitlich beanspruchte Wiesenflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten mit einer Fett- oder Magerwiesenmischung gesicherter Herkunft einzusäen.

Zaunanlagen sind unzulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind blendarme Module zu verwenden.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind mit Ausnahme eines Informationsschildes im Bereich der Anlagenzufahrten nicht zulässig. Das zulässige Informationsschild dürfen jeweils max. eine Fläche von 2 m³ einnehmen.

Die Werbeanlage darf den Zaun nicht überragen. Werbeanlagen dürfen nicht in Sichtbeziehung zum klassifizierten Straßennetz aufgestellt werden.

Sämtliche Werbeanlagen sind nach dauerhafter Nutzungsaufgabe zu entfernen.

3. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Abgrenzung der Photovoltaikanlage sind sockellose Maschendraht- oder transparente Stahlgitterzäune bis zu einer maximalen Zaunhöhe von bis zu 2,50 m inklusive Übersteigschutz und 0,15 m Bodenfreiheit zulässig. Fundamente für Zaunpfähle sind zulässig.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind außer im Rahmen des Wegebaus sowie bei Bau und Errichtung der Nebenanlagen nicht zulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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 Stadt 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 dem aktuellen Stand der Technik, wie nach den DIN-Normen DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020, empfohlen.

6. Biotopschutz

An die Baufelder angrenzende geschützte Biotope sind während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Es sind dabei die Vorgaben der DIN 18920 für den Schutz von Gehölzen zu beachten.

Erfolgt die feste Einzäunung des Solarparks vor dem Anlagenbau und ist durch diese Einzäunung ein ausreichender Schutz der Biotope gewährleistet, kann auf das Stellen von Bauzäunen und weitere Schutzmaßnahmen verzichtet werden.

Es wird empfohlen, die Maßnahmen durch eine Umweltbaubegleitung prüfen und dokumentieren zu lassen.

7. Nähe zur Autobahn

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 6 sind die Module so aufzustellen, dass keine Blendwirkung eintritt.

8. Artenlisten und Saatgutmischungen

Für die Pflanzgebote und Pflanzbindungen wird die Verwendung der folgenden Arten- und Saatgutlisten empfohlen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt:

Sinsheim, den

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de