



Stadt

Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Solarpark Taggrubengewann“

Gemarkung Hainstadt

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 22.09.2023

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



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	7
5.	Plankonzept	8
5.1	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	11
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
7.4	Immissionen	13
8.	Angaben zur Planverwirklichung	13
8.1	Zeitplan	13
8.2	Kosten und Finanzierung	13

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Im Stadtteil Hainstadt der Stadt Buchen ist neben der B 27 in rund 600 m Entfernung zum nordöstlichen Siedlungsrand die Errichtung eines Solarparks geplant.

Da das Vorhaben im Außenbereich liegt und nicht als privilegiertes Bauvorhaben gilt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die klimafreundliche Stromgewinnung. Mit der Planung soll somit den Zielen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Mit der Errichtung einer PV-Anlage soll die Stromversorgung langfristig gesichert und somit die klimafreundliche Stromgewinnung gestärkt werden. Der Bebauungsplan soll dabei das Vorhaben planungsrechtlich sichern.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 1,5 km nordöstlich des Ortskerns von Hainstadt.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5,5 ha.

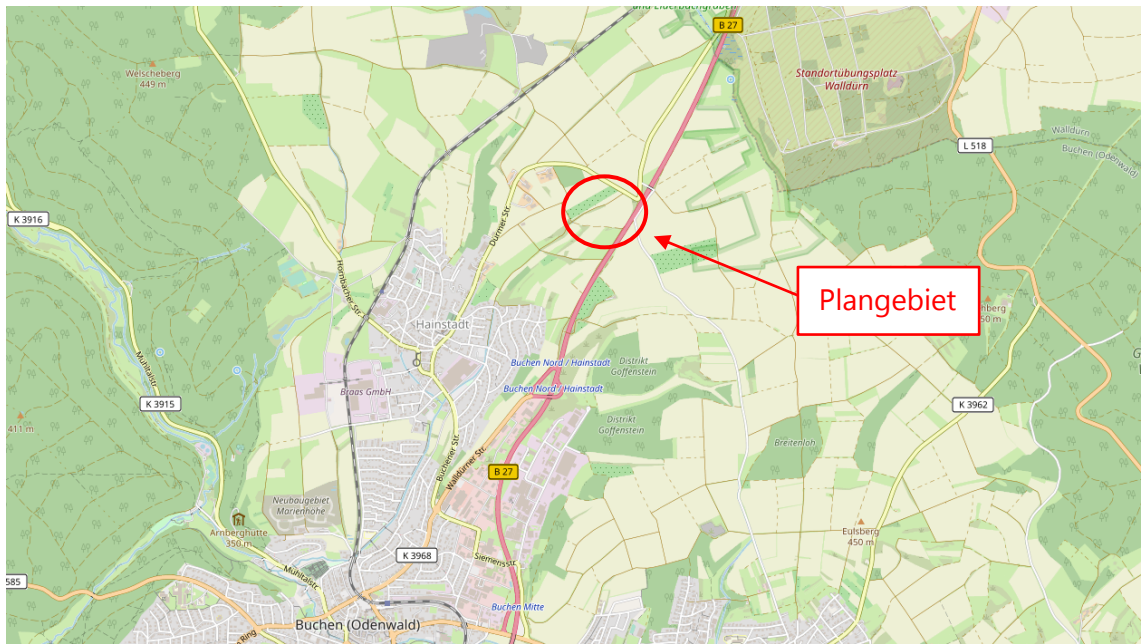


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 07.08.2023)

3.2 Bestandssituation

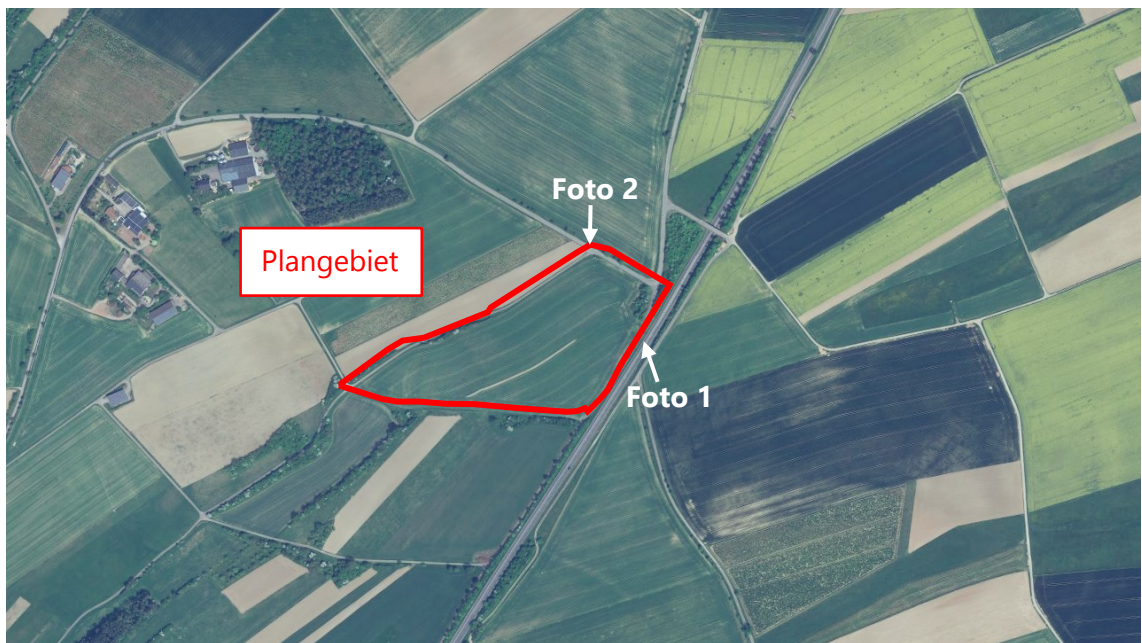


Abb. 2: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 07.08.2023)

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

Am östlichen Rand wird ein bestehender geteilter Wirtschaftsweg, der parallel zur B 27 verläuft, in den Geltungsbereich einbezogen. Im nordöstlichen Eck des Plangebiets befinden sich einige Gehölzstrukturen, die direkt an den Wirtschaftsweg angrenzen.



Abb. 3: Foto 1 – Blick Richtung Norden (Quelle: IFK Ingenieure, 17.08.2023)



Abb. 4: Foto 1 – Blick Richtung Süden (Quelle: IFK Ingenieure, 17.08.2023)

Unmittelbar nördlich befinden sich – stellenweise durch Gehölze begleitet – ein geteilter Wirtschaftsweg (Odenwald-Madonnen-Weg / 3-Länder-Radweg) und der Binziggraben (Gewässer 2. Ordnung). Nördlich verläuft die Dürmer Straße, südlich ein Grasweg, in dessen Bereich ebenfalls teilweise dichtere Gehölzstrukturen bestehen. Östlich des Plangebiets verläuft – im nördlichen Bereich gesäumt durch Gehölze – die B 27

Im Umfeld des Areals schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. In rd. 500 m nordwestlicher Richtung befinden sich mehrere Hofstellen.

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Gelände hat eine mittlere Hangneigung von ca. 8 % und fällt von ca. 417m ü.NN auf ca. 388 m ü.NN in (süd)westliche Richtung ab.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die nördlich verlaufende Dürmer Straße direkt an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Buchen als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim).

Gemäß Plansatz 4.2.1 (Grundsatz) ist die Energieversorgung des Landes so auszubauen, dass landesweit ein ausgewogenes, bedarfsgerechtes und langfristig gesichertes Energieangebot zur Verfügung steht. Auch kleinere regionale Energiequellen sind zu nutzen.

Gemäß Plansatz 4.2.2 (Ziel) ist zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.

Mit der Planung einer Photovoltaikanlage wird den Vorgaben des Landesentwicklungsplans entsprochen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ dargestellt. Es liegt zudem in einem Regionalen Grünzug und in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

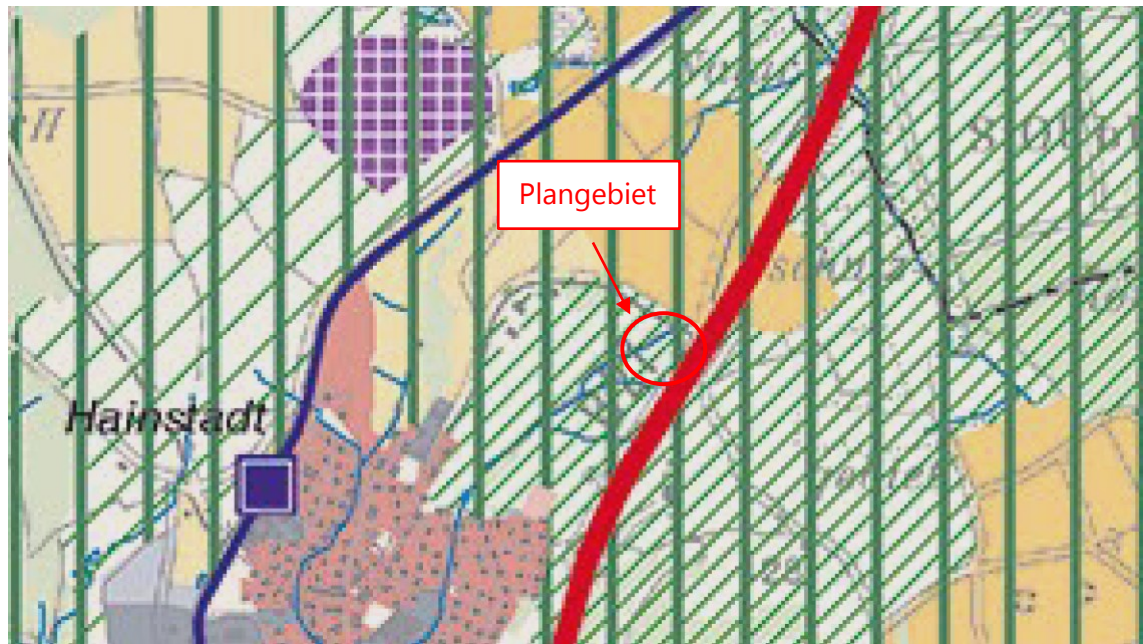


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Gemäß Plansatz 2.1.3 (Z) sind in den Grünzügen technische Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen sowie privilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 (1) BauGB zulässig, die die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestands errichtet werden können.

Gemäß Plansatz 2.2.1.2 (Z) haben in den „Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege“ die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung heimischer Pflanzen- und freilebender Tierarten mit dem Ziel der Sicherung der Biodiversität.

Um sicherzustellen, dass die Planung nicht den Zielen der Raumordnung entgegensteht, fand eine Vorabstimmung zwischen Investor, Regionalverband und Unterer Naturschutzbehörde des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis statt. Die dabei abgestimmten Rahmenbedingungen wurden als Festsetzungen und Maßnahmen in den Bebauungsplan integriert.

Hinsichtlich des Regionalen Grünzugs lässt sich festhalten, dass nur ein sehr geringer Anteil des Regionalen Grünzugs durch die Planung betroffen ist und dieser daher nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Zudem werden im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen, die Beeinträchtigungen vermeiden bzw. vermindern.

Durch die geplante umfassende Eingrünung sowie die Höhenbeschränkung der Module und Technikgebäude sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermieden werden.

Die dauerhafte Einsaat von Flächen im Bereich um und unter den Modulen wertet die bisher ackerbaulich genutzten Flächen ökologisch auf und erzielt kleinklimatische positive Effekte.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Wartungsflächen sowie den Ausschluss von unbeschichteten metallischen Materialien wird dem Grundwasserschutz Rechnung getragen. Vorgaben zur Kleintierdurchlässigkeit bei Umzäunung des Gebiets sowie der Ausschluss einer Gebietsbeleuchtung dienen dem Artenschutz.

Der Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und die Schaffung einer der Einfriedung vorgelagerten Eingrünung durch Sträucher bzw. Hecken gewährleisten eine Vernetzung der unmittelbar angrenzenden Biotope. Durch Einsaat der bislang als Ackerland genutzten Flächen werden diese aufgewertet. Somit wird auch das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt.

Die Planung ist somit mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans vereinbar.

4.2 Flächennutzungsplan

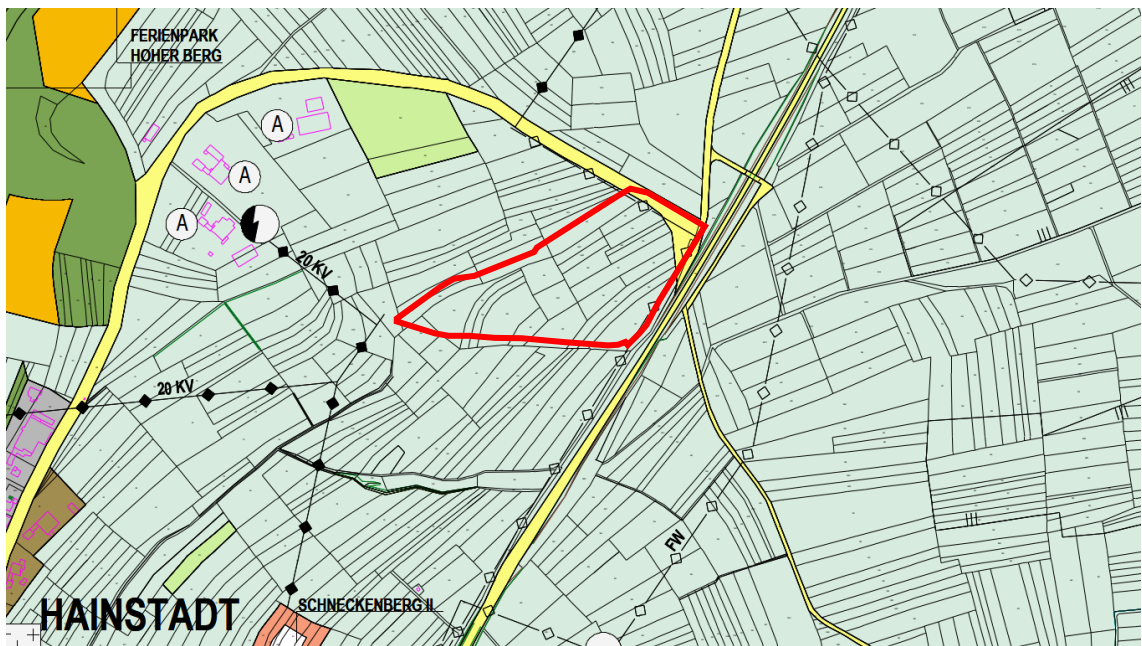


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Buchen

Das Plangebiet ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans –Fortschreibung 2013– der Stadt Buchen überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als Verkehrsfläche dargestellt. Die Planung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

4.3 Schutzgebiete



Abb. 7: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 07.08.2023)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotope

In das Plangebiet ragt im Norden die Abgrenzung des Biotops Nr. 164222250190 „Kleine Schlehenfeldhecke an Verbindungsstraße Hainstadt/Wal“ hinein. Bereits im digitalen Orthophoto der LUBW ist erkennbar, dass die tatsächliche Lage des Gehölzes außerhalb des Plangebiets liegt und somit das Biotop nicht direkt tangiert wird.



Abb. 8: gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 07.08.2023)

Ähnlich verhält es sich am nordwestlichen Rand. Hier ragt die Abgrenzung des Biotops Nr. 164222250188 „Feldhecken entlang Binziggraben, NNO Hainstadt“ geringfügig ins Plangebiet. Auch hier lässt sich eine Betroffenheit ausschließen.



Abb. 9: gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 07.08.2023)

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet liegt in der Erschließungszone des Naturparks „Neckartal-Odenwald“.

5. Plankonzept

Im Plangebiet soll eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden.

In den Randbereichen ist zur Einbindung in die freie Landschaft eine umfassende Eingrünung durch Sträucher bzw. Heckenstrukturen mit durchgehend 3 m Breite vorgesehen. Die Flächen im Bereich der Modultische werden zudem durch Einsaat begrünt.

Die Gehölzstrukturen im nordöstlichen Bereich sollen erhalten werden.

Der geteerte Wirtschaftsweg soll ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

5.1 Erschließung und Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Dürmer Straße erschlossen.

Nordöstlich des Plangebiets sowie östlich im Plangebiet verlaufen Stromkabel im Bereich des Wegenetzes.

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planung wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet: Photovoltaik ausgewiesen.

Im Sondergebiet Photovoltaik werden Photovoltaikanlagen mit Photovoltaikmodulen sowie die für den Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlichen Technikgebäude und -anlagen sowie Zufahrten und Wartungsflächen zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Da die Überdeckung durch Modultische bei der GRZ mit angerechnet wird, wird im SO_{PV1} eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die direkte Inanspruchnahme von Bodenflächen durch die Unterkonstruktion und Bodenverankerung wird jedoch wesentlich geringer sein. Im Sondergebiet sollen Ramm- oder Schraubfundamente zum Einsatz kommen. Dabei ist mit einem direkten Eingriff in den Boden von lediglich ca. 0,5 % der von Modulen überdeckten Fläche zu rechnen. Hinzu kommen Eingriffe in den Boden durch Nebenanlagen und Nebengebäude. Daher wird für Nebenanlagen in Form von Gebäuden die Grundfläche auf eine Gesamtsumme von 100 m² beschränkt.

Zur Beschränkung der Höhe der Solarmodule werden Festsetzungen getroffen, die die Gesamthöhe der einzelnen Module (max. 4,0 m) regeln.

Damit die Nebengebäude und -anlagen durch ihre Höhe nicht zu sehr in Erscheinung treten, wird deren maximale Gebäudeoberkante bezogen auf die Geländeoberkante des natürlichen Geländes auf 5,0 m beschränkt. Zudem ist ein Eingraben der Technikgebäude um bis zu 1,0 m zulässig.

Zur Überwachung der Anlage werden Kameramasten bis max. 8,0 m Höhe zugelassen.

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgehend durch Baugrenzen. Zur flexiblen Ausgestaltung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage werden die Baugrenzen großzügig gefasst.

Verkehrsflächen

Zur Sicherung des bestehenden Wirtschaftswegs wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *Wirtschaftsweg* festgesetzt.

Grünflächen

Die Flächen, in denen Gehölzstrukturen bestehen, werden als öffentliche Grünflächen gesichert.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Materialien zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.
- Vorgaben zur Umzäunung des Gebiets, um eine Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten.
- Ausschluss einer Beleuchtung des Gebiets zum Schutz nachtaktiver Tiere.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um eine ausreichende Eingrünung zu gewährleisten, wird ein durchgehend 3 m breiter Pflanzgebotsstreifen zur Pflanzung von Sträuchern festgesetzt.

Die erhaltenswerten Gehölzstrukturen im nordöstlichen Bereich werden durch eine Pflanzbindung gesichert.

Zudem wird festgesetzt, dass die Flächen um und unter den Modultischen durch Einsaat zu begrünen sind. Die Einsaat der Flächen die gleichzeitig der Verbesserung des Mikroklimas. Die Kühlungseffekte begünstigen dabei auch die Effizienz der Solarmodule.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden ausschließlich begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen. Zudem werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds so gering wie möglich zu halten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds auszuschließen.

Einfriedungen

Um eine landschaftsgerechte Einfriedung der Photovoltaikanlage zu erzielen, wird geregelt, dass diese nur nachgelagert zur festgesetzten Randeingrünung zulässig ist. Zudem werden Vorgaben zur Farbgestaltung getroffen. Der Ausschluss von Sockeln dient der Kleintierdurchlässigkeit und der Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung.

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds auszuschließen.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Einfriedungen
- Gewässerrandstreifen
- Anbauverbotszone

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ausgearbeitet.

Zum Bebauungsplan wurde zudem ein vorläufiger Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Der Fachgutachter geht davon aus, dass keine Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich werden (artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen ausgenommen). Die bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaftsbild entstehenden Eingriffe können laut Fachgutachter schutzgutübergreifend vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Details können dem vorläufigen Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entnommen werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell

vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Die Ergebnisse des vorläufigen Fachbeitrags Artenschutz lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Europäische Vogelarten:

- Zwei Brutreviere der Feldlerche im Plangebiet
- artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten
- Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit oder Vergrümnungsmaßnahmen erforderlich
- CEF-Maßnahme erforderlich: zwei Blühflächen

Zauneidechse:

- Nachweis von vier Zauneidechsen
- ggf. Eintritt von Verbotstatbeständen während Bauarbeiten zu erwarten
- Festlegung von Tabubereichen und ggf. weitere Maßnahmen erforderlich

Fledermäuse:

- Keine Verbotstatbestände zu erwarten

Tag- und Nachtfalter:

- Vorkommen im Plangebiet unwahrscheinlich
- Keine Verbotstatbestände zu erwarten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der Planung wird den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung umfassend Rechnung getragen.

Da die Planung zugunsten der Errichtung einer klimafreundlichen Photovoltaikanlage erfolgt und durch die umfassende Eingrünung und die Einsaat der Flächen um und unter den Modultischen dauerhaft zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen, sind im Rahmen der Festsetzungen keine weitergehenden Maßnahmen zugunsten des Klimaschutzes vorgesehen.

7.4 Immissionen

Mit erheblichen Immissionen im Umfeld ist durch die Anlage in der Regel nicht zu rechnen.

Durch die Photovoltaikmodule entstehende Lichtreflektionen lassen sich jedoch nicht vollständig ausschließen. Bei Installation und Betrieb der Photovoltaikanlage müssen schädliche Umwelteinwirkungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz vermieden werden, die durch Lichtreflektionen auftreten können und nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Ggf. kann der Betreiber Maßnahmen treffen, die gemäß der Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 08.10.2012 zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen empfohlen werden.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2024 abgeschlossen werden.

8.2 Kosten und Finanzierung

Alle anfallenden Planungs- und Erschließungskosten zur Umsetzung des Projekts werden vom Vorhabensträger übernommen.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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