

## Textliche Festsetzungen

### Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

---

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)**

##### Allgemeine Zweckbestimmung

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Photovoltaik“ festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung, Speicherung oder Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen.

#### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO, §§18 und 19 BauNVO)**

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine Höhe der baulichen Anlagen von 4 m als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils das anstehende Gelände.

Die durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche ergibt sich im Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage aus der projizierten Fläche sämtlicher aufgeständerter und punktförmig gegründeten Photovoltaikmodule, den flächig gegründeten Wechselrichter- und Trafostationen, dem möglichen Stromspeicher sowie den sonstigen Nebenanlagen.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die durch die Baugrenze definierte, überbaubare Grundstücksfläche gilt ausschließlich für die Photovoltaikmodule. Trafo- bzw. Wechselrichterstationen sowie mögliche Stromspeicher, Zaunanlagen und notwendige Erschließungswege sind auch außerhalb der Baugrenze allgemein zulässig, solange ggf. vorhandene Abstandsvorgaben zu benachbarten Nutzungen eingehalten werden. Zuwegungen für immissionsschutzrechtlich genehmigte Windenergieanlagen sind außerhalb der Baugrenze ebenfalls zulässig.

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

- **M 1: Lebensraumverbesserung für die Feldlerche**

Für die Feldlerche sind auf den festgesetzten Flächen mit einer Gesamtfläche von min. 3,7 ha folgende Maßnahmen vorgezogen umzusetzen:

- Anlage von mehrjährigen Blüh- und Brachestreifen durch Ansaat mit einer Saatgutmischung der Herkunftsregion Nr. 11 (Südwestdeutsches Bergland) für mehrjährige Blühflächen mit reduzierter Saatgutmenge (5,0- 7,5 kg/ha).
- Jährlich ist eine Mahd im Februar vor der Brutsaison zulässig und das Mahdgut ist abzutransportieren. Mulchmahd ist nicht zulässig.
- Nach spätestens 5 Jahren ist die Fläche umzubrechen und erneut der Selbstbegrünung zu überlassen.

- Unversiegelte oder teilversiegelte Zuwegungen sind innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig und von der Umbruchverpflichtung ausgenommen. Temporäre Lagerflächen sind zulässig und vollständig zurückzubauen
- **M 4 / M 5: Entwicklung eines gestuften Waldrands**  
In den gekennzeichneten Bereichen ist ein gestufter, aus Krautsaum und Strauchgürtel bestehender und mindestens 10 m breiter Waldrand zu entwickeln. Zaunanlagen sind innerhalb der Fläche zulässig. Die Maßnahme und insbesondere die zu verwendenden Pflanzen sind mit der lokalen Revierförsterei abzustimmen, die Vorgaben des Umweltberichtes sind zu beachten.
- **M 5: Entwicklung von Zauneidechsenhabitaten**  
In den gekennzeichneten Bereichen sind zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen der Zauneidechse Kleinstrukturen aus Holz wie Wurzelstöcke mit Sandhaufen, Totholz- oder Asthaufen anzulegen und zu erhalten. Dabei sind die Vorgaben des Umweltberichtes zu beachten.

#### **Vermeidungsmaßnahmen ohne Flächenbezug:**

- **M 8: Quartierbäume**  
Bei Verlust oder Fällung der im Umweltbericht dargestellten potenziellen Quartierbäume sind pro Baum mindestens zwei Ersatzquartiere in der näheren Umgebung bereitzustellen. Vor der Fällung sind die betreffenden Bäume auf höhlenbewohnende Arten zu kontrollieren.
- **V 1:** Entsiegelung und Tiefenlockerung des Bodens nach Rückbau der Anlage in den (teil)versiegelten Bereichen.
- **V 2:** An den Trafostationen sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, um das Austreten von wassergefährdenden Stoffen zu verhindern.
- **V 3:** Nächtliche Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.
- **V 4:** Beschränkung der Bauphase auf die Zeit zwischen 01.10. und 29.02. oder Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Einwanderungen und zur Vermeidung von Tötungen geschützter Reptilien oder Amphibien (Errichtung von Schutzfolien). Eingriffe in mögliche Überwinterungsflächen von Amphibien und Reptilien sind auch im Winterhalbjahr erst nach vorherigen Vergrämuungsmaßnahmen zulässig. Der Lesesteinhaufen im nördlichen Bereich ist zu erhalten.
- **V 5:** Bautätigkeit ab dem 01.03. nur dann, wenn diese vor dem 01.03. begonnen wurden und durchgehend (max. 2 Tage Baupause) bis zum Abschluss der Arbeiten stattfindet. Ein späterer Baubeginn kann zugelassen werden, wenn über einen entsprechender Nachweis gegenüber der zuständigen Behörde belegt werden kann, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit dem gewünschten Baubeginn verbunden sind.
- **V 6:** Bei Reinigungsarbeiten ist der Einsatz von Reinigungsmitteln oder wassergefährdender Substanzen unzulässig. Pestizideinsätze sind grundsätzlich unzulässig.

**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

- **M 2: Entwicklung von extensivem Grünland im Bereich der Modulflächen**  
Die Fläche innerhalb der Baugrenzen ist unterhalb und zwischen den Solarmodulen als extensives Grünland anzulegen und zu entwickeln. Die Neuanlage kann mittels Heumulchaussaat mit autochthonem Saatgut erfolgen. Alternativ dazu kann auch zertifiziertes, gebietseigenes und standortangepasstes Regiosaatgut verwendet werden. Dabei ist artenreiches, gebietsheimisches Saatgut der Herkunftsregion Nr. 11 (Südwest-deutsches Bergland) zu verwenden. Die Frühjahrseinsaat muss bis spätestens 15.05., die Herbstseinsaat bis spätestens Anfang Oktober erfolgen. Das Grünland ist durch ein- bis zweischürige Mahd oder Schafbeweidung extensiv zu bewirtschaften. Dabei wird eine Staffelmahd empfohlen, die Vorgaben des Umweltberichts sind zu beachten. In den ersten Jahren können bei starker Wüchsigkeit zur Aushagerung mehr Mahden erforderlich werden. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- **M 3: Entwicklung von Altgrasbeständen in den Randbereichen**  
Die außerhalb der Baugrenzen vorhandenen Randbereiche sind gem. den Vorgaben bei M 2 zu entwickeln und zu begrünen. Die Mahd ist ein- bis maximal zweischürig vorzunehmen, wobei die erste Mahd zur Förderung des Kräuteranteils und zum Schutz von möglichen Brutplätzen erst ab dem 15. Juni eines Jahres erfolgen darf. Zwischen der ersten und zweiten Mahd ist ein zeitlicher Abstand von mindestens sechs Wochen einzuhalten. Mindestens 15% des nicht von Modulen überdeckten Grünlands im Randbereich ist nur überjährig zu nutzen. Nach der ersten Mahd eines Jahres sind diese Flächen bis zur 2. Mahd des Folgejahres nicht zu mähen oder zu beweiden. Die Errichtung des Zauns und sonstiger Nebenanlagen innerhalb der Maßnahmenfläche ist zulässig.
- **M 6: Erhalt des Grabens mit Saumentwicklung**  
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist der bestehende Graben zu erhalten oder nach der Baumaßnahme wiederherzustellen. Nach Entfernung der Gehölze ist eine Sukzession zu einer feuchten Hochstaudenflur zu ermöglichen. Eine Pflege durch eine späte Mahd (Oktober bis Februar), die je nach Ausprägung jährlich oder im Abstand von 2-3 Jahren durchzuführen ist, ist zu gewährleisten.
- **M 7: Erhalt von Gehölzen**  
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind die bestehenden Gehölze zu erhalten, zu pflegen und in ihrem Bestand zu sichern. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese in gleichem Umfang zu ersetzen.

Bei sämtlichen o.g. Maßnahmen ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden, analog der gesetzlichen Vorgaben nach § 40 BNatSchG. Der Nachweis ist mittels Zertifizierung zu erbringen. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch die UNB des LRA HN.

**Bestimmung des Zeitraumes von bestimmten Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ wird auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage beschränkt. Der vollständige Rückbau der Anlage ist nach Ablauf des Zeitraumes sicherzustellen. Als Folgenutzung wird für diesen Teil des Geltungsbereiches „Flächen für die

Landwirtschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt. Nach Rückbau der Anlage ist der Ausgangszustand, eine voll leistungsfähige landwirtschaftliche Fläche, wiederherzustellen.

## **Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)**

---

### **Einfriedungen**

Zur Abgrenzung der Photovoltaikanlage ist ein Maschendraht- oder Stahlgitterzaun mit Übersteigschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 20 cm zwischen unterer Zaunkante und Boden einzuhalten. Als Alternative ist ein wolfsicherer Zaun mit einzelnen Durchlässen zulässig. Die Lage und der Verlauf des Zauns sowie der freizuhalten Wildtierkorridor sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

### **Erschließung**

Die Anlage von Erschließungsanlagen (Wege, Wendeflächen, etc.) ist soweit möglich als Schotterstraßen mit wasserdurchlässigem Belag vorzunehmen.

### **Dachgestaltung**

Flachdächer von Nebenanlagen sind zu extensiv zu begrünen, Mindestsubstratdicke ist 10 cm.

## **HINWEISE**

---

### **Artenschutz / Reptilien und Amphibien**

Entlang der Bereiche mit kartierten Reptilienvorkommen sowie im Bereich des nördlichen Lesesteinhauens sind bei einem Bau während der Aktivitätszeit von Reptilien (umfasst den Zeitraum von Anfang März bis Ende September/Mitte Oktober, abhängig von der Witterung) diese großflächig durch einen Reptilienschutzzaun (glatte Folien, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) von den Baubereichen abzutrennen, um eine Tötung von Individuen bei Einwanderung in den Baustellen- und den Zufahrtbereich vorsorglich zu vermeiden. Dabei sind diese wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben, oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand / Erdreich niedrig abzudecken. Die Zaunenden müssen einige Meter über den abzuschirmenden Bereich hinausragen, um ein Umwandern zu verhindern. Zur Wahrung der Funktion ist der Zaun bis zum Ende der Bautätigkeit während der Aktivitätszeit der Reptilien regelmäßig (einmal wöchentlich) auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.

Für die Maßnahme ist eine fachkundige Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung heranzuziehen, um eine sachgerechte Ausführung zu gewährleisten und die Maßnahme ggf. an örtliche Gegebenheiten anzupassen.

Weiterhin ist aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Größe, Lage und Ausgestaltung der Lagerflächen mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Die Einrichtung von Lagerflächen sowie Eingriffe in Gräben sind nur nach Freigabe durch die ökologische Baubegleitung zulässig.

### **Behandlung Oberflächenwasser / Schutz des Grundwassers**

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig ortsnah zurückzuhalten und/oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer (z. B. im Bereich einer ggf. vorgesehenen Transformatorenstation) geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig

sein, ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) zu beachten und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

Die Baustellen sind so anzulegen, zu sichern und zu betreiben, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können und durch den Baustellenbetrieb keine Gefährdung des Bodens und Grundwassers zu befürchten ist. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Es dürfen ausschließlich Materialien in den Untergrund eingebracht werden, durch die eine nachteilige Veränderung des Bodens und Grundwassers ausgeschlossen ist.

Sachgerechte Lagerung wassergefährdender Stoffe während der Bauzeit und Einhaltung entsprechender DIN-Vorschriften. Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Transformatoren) sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (Bundesgesetzblatt 2017, Teil I, Nr. 22, S. 905) einzuhalten.

### **Boden und Baugrund / Schutz des Oberbodens**

Bei Eingriffen in den Baugrund und zur Vermeidung von Bodenversiegelungen während der Bauphase sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sowie die neue Bundesbodenschutzverordnung vom 01.08.2023 zu berücksichtigen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird verwiesen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (insb. 18.915, 18.300, 19639 sowie 19.731) zum Umgang mit Boden während der Bauphase (u.a. Lagerung von Erdaushub) zu beachten.

Die Versiegelung ist durch eine viersiegelungsarme Gründung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Vom Vorhabenträger ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, das entsprechend der Vorgaben der DIN 19639 durch einen Sachverständigen im Bereich Bodenschutz anzufertigen und dem Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt, sechs Wochen vor Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen zur Plausibilitätsprüfung und Zustimmung vorzulegen ist.

#### **Allgemeine Hinweise:**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus dem Umfeld des Plangebiets als auch aus der Planfläche selbst bekannt. Nach Auswertung des hochauflösenden digitalen Geländemodells befindet sich je eine



Verkarstungsstruktur ca. 125 m NE, ca. 450 m NNE bzw. ca. 160 m SE des Böttinger Hofes innerhalb des Plangebiets.

### **Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Nr. 2: neolithische Siedlungsreste (Archäologischer Prüffall). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Im Vorfeld der Erschließung sollen frühzeitig archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmal-pflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen ist das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Andrea Neth, Tel. 0711/90445-243, [andrea.neth@rps.bwl.de](mailto:andrea.neth@rps.bwl.de) zu kontaktieren.

### **20 kV-Freileitung und Telekommunikationsleitungen**

Im Plangebiet befindet sich derzeit eine Mittelspannungs-Freileitung (20 kV). Diese soll vollständig zurückgebaut werden, so dass eine Darstellung der Leitung im Plan entfällt.

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern sind. Lagepläne können bei der Gemeinde oder der Telekom angefordert werden. Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien sind zu vermeiden und der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich zu machen.

Sollten die TK-Leitungen aufgrund des geplanten Vorhabens (z. Bsp. aus technischen Gründen) verlegt werden müssen, sind die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer TK-Linien im erforderlichen Umfang durch den Träger des Vorhabens zu tragen. Anzusprechen ist dann das Team Betrieb ([t-nl-suedwest-pti-21-betrieb@telekom.de](mailto:t-nl-suedwest-pti-21-betrieb@telekom.de)).

### **Bergbau**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Anbachtaler Grubenfeld“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Gips und Anhydrit berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Gips und Anhydrit fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Gips und Anhydrit in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Gips und Anhydrit im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.

### **Forst**

Bei Unterschreitung der Mindestabstände von 30 m zwischen dem bestehenden Waldrand und den baulichen Anlagen sind entsprechende Haftungsausschlussvereinbarungen mit den Waldeigentümern abzuschließen.

### **Maßnahmen zur Überwachung**

Die erfolgreiche Umsetzung der Begrünungsmaßnahme (Maßnahme M1 – M3) sowie die ordnungsgemäße Einsaat und Entwicklung der Fläche sollte im ersten sowie dritten Jahr des Anlagenbetriebs geprüft werden.

Weiterhin sind die Maßnahmen *Lebensraumverbesserung für die Feldlerche (M 1)* auf ihre Funktionalität durch entsprechende Untersuchungen zu überprüfen.

Auf die Möglichkeiten der Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs.1 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen, wird hingewiesen.