

GEMEINDE OELIXDORF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 13

„SOLARPARK ALTE HEIDE / MOSTRESCH“

Teil B: Text zum Entwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 13 „Solarpark Alte Heide / Mostresch“ wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SO - Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (§ 11 BauNVO)

Im SO - Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ ist die Errichtung und der Betrieb einer Anlage für Freiflächen-Photovoltaik mit den erforderlichen baulichen Nebenanlagen zulässig. Zulässig sind freistehende Solarmodule ohne Fundamente sowie notwendige Wechselrichterstationen, Transformatoren, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten und sonstige erforderliche Betriebsgebäude und -anlagen. Darüber hinaus sind auch Anlagen zur Speicherung des im Plangebiet erzeugten Stroms zulässig.

An den Außenrändern der einzelnen Solarflächen bzw. innerhalb der randlichen Bepflanzung ist eine Einfriedung mit transparenten Metall- oder Maschendrahtzäunen zulässig. Die Zäune sind mit einem Abstand von mind. 2,00 m zu den Solarmodulen zu errichten.

Die zusätzliche landwirtschaftliche Nutzung des Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ ist unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzung Ziff. 2 zulässig.

1.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Zulässige Grundfläche

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ beinhaltet auch die Grundfläche der zulässigen Nebenanlagen; eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

Die Grundflächen von Transformatoren-/ Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung von Energie, Lagercontainern und sonstige Betriebsgebäude dürfen insgesamt einen maximalen Anteil von 5 % an der festgesetzten GRZ ausmachen. Jede einzelne der genannten Nebenanlagen, ausgenommen von Anlagen zur Speicherung des im Plangebiet erzeugten Stroms, darf eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

1.4 Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung der Solarmodule und der zulässigen Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Lediglich Erschließungsanlagen, Zäune, temporäre Lagerflächen (für den Zeitraum der erstmaligen Einrichtung des Solarparks) und Leitungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 86 LBO)

Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

1.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Solarmodule und Nebenanlagen wird auf max. 3,50 m festgesetzt. Die untere Kante (Traufhöhe) der Solarmodule muss mindestens 80 cm betragen. Die Höhe von Trafo-, Speicher- und sonstige technische Anlagen wird auf max. 4 m festgesetzt.

Die randliche Einzäunung ist mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die Einzäunung hat ohne Sockelmauer zu erfolgen und zur Geländeoberfläche einen Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten.

Bezugshöhe ist die jeweilige bestehende Geländehöhe.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

2.1 Fläche für Maßnahmen / Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr 20 / 15 BauGB)

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind, nach Einsaat mit einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut) als Extensivgrünland zu entwickeln. Ein Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Es ist eine extensive Beweidung (ausschließlich im Zeitraum von Mai bis Oktober) oder Mahd (max. 2 Mahden im Jahr, Mahd nicht vor dem 01. Juli und in Intervallen, Abräumen des Mahdguts mindestens in den ersten drei Jahren zur Aushagerung, Verwendung von Balkenmähergeräten) durchzuführen.

Im Bereich bestehender Knickabschnitte sind die Knicks einschließlich Knickwall in der planzeichnerisch festgesetzten Breite sowie ein angrenzender Schutzstreifen in einer Breite von mindestens 5 Meter zu erhalten und während der Bau- und Betriebsphase durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Kronentraufbereich der Überhälter sind Abgrabungen, Aufschüttungen oder Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelbereich, Lagerung von Materialien jeglicher Art oder gärtnerische Gestaltung nicht zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen „Naturbestimmte Fläche“ sind - mit Ausnahme der darauf befindlichen gesetzlich geschützten Biotope, deren Schutzstreifen und der zum Er-

halt festgesetzten Gehölzflächen – temporäre Lagerflächen und Zuwegungen für den Zeitraum der erstmaligen Einrichtung des Solarparks zulässig.

Der mittig in der Teilfläche 2 gelegene Knick ist aufzuwerten.

Zur Förderung von Kleinsäugetern, Amphibien, Reptilien und Insekten ist je Teilfläche in den Randbereichen der extensiv genutzten Grünflächen ein Lesestein- oder Altholzhaufen anzulegen.

Innerhalb der privaten Grünflächen der Teilfläche 1 darf ein Erschließungsweg mit einer maximalen Breite von 5 m hergestellt werden. Der festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich der Teilfläche 1 darf in einer Breite von 15 m und einer Tiefe von 5 m errichtet werden.

2.2 Maßnahmenfläche Solarfelder

Die in den Sondergebieten gelegenen Freiflächen und die Flächen unter den Solarmodulen sind, nach Einsaat mit einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut) als Extensivgrünland zu entwickeln. Ein Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Es ist eine extensive Beweidung (ausschließlich im Zeitraum von Mai bis Oktober) oder Mahd (max. 2 Mahden im Jahr, Mahd nicht vor dem 01. Juli und in Intervallen, Abräumen des Mahdguts mindestens in den ersten drei Jahren zur Aushagerung, Verwendung von Balkenmähgeräten) durchzuführen.

Die Modulreihen sind mit einem Abstand von mindestens 4 m zueinander zu errichten.

Zur Förderung von Kleinsäugetern, Amphibien, Reptilien und Insekten ist je Teilfläche in den Randbereichen der extensiv genutzten Grünflächen ein Lesestein- oder Altholzhaufen anzulegen.

Für die Erschließung sind vorrangig bestehende Wege zu nutzen. Soweit Zuwegungen, Umfahrungen und Rettungswege befestigt werden müssen, sind diese in einer wasser-durchlässigen Bauweise herzustellen.

2.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Die Errichtung, der Betrieb und der Rückbau des Solarparks hat bodenschonend zu erfolgen.

Im Plangebiet ist grundsätzlich jede Aufschüttung bzw. Abgrabung unzulässig. Zulässig sind lediglich erforderliche Angleichungen in den Zufahrtsbereichen der Solarfelder zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zur Herstellung eines ebenen Planums für Nebenanlagen wie z.B. Trafostationen. Materialumlagerungen sind auf das unvermeidliche Maß zu beschränken, großflächige Planierung (> 1.000 m²) sind unzulässig.

Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Material anzulegen.

Versiegelungen sind soweit wie möglich zu vermeiden. Flächige Befestigungen sind wasser-gebunden oder teildurchlässig zu gestalten, Tiefgründungen oder großflächige Betonfundamente für die Solar-Module sind grundsätzlich zu vermeiden, auf chemische Reinigungsmittel und chemische Unkrautbeseitigung ist zu verzichten.

Der Leitfaden "Bodenschutz auf Linienbaustellen" (LLUR 2020) sowie die DIN 19639-2019/09 Bodenschutz sind zu verwenden.

2.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Betriebsphase durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Kronentraufbereich sind Abgrabung, Aufschüttungen oder Verdichtung des Bodens (z.B. durch Fahrwe-

ge), Eingriffe in den Wurzelbereich (z.B. durch unterirdische Leitungen), Lagerung von Materialien jeglicher Art oder gärtnerische Gestaltung nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauphase ist die Einhaltung der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorgeschrieben.

2.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anlage von Sichtschutzbepflanzungen

Die als Fläche zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind mit dreireihigen Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Saumbereiche sind mit einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut) anzusäen und als extensive Wiese (max. 1 x Mahd im Jahr, Mahd nicht vor dem 15. August und in Intervallen, Abräumen des Mahdguts) zu pflegen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

3 Geschützte Biotope

Im Plangebiet sind verschiedene nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG geschützte Biotope vorhanden; diese sind dauerhaft zu erhalten und -soweit erforderlich- fachgerecht (Beachtung der entsprechenden Regelungen und ggfls. vorhandener Verbotszeiträume) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen.

4 Waldabstand nach Landeswaldgesetz

Es gelten zur Sicherung des Waldes und der Bebauung die Anforderungen des § 24 LWaldG. Der Waldabstand von 30 Metern wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

5 Archäologischer Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Stand 29.04.2025.

7 Ausgestaltung der PV-Freiflächenanlage und Rückbauverpflichtung

Bei der Genehmigungsplanung und der Umsetzung sind die Planungsempfehlungen zur Ausgestaltung der Anlage (Kapitel E) aus dem Erlass „Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich“ (Amtsblatt Schl.-H., Nr. 40, 2024) zu beachten.

Nach endgültiger Betriebseinstellung hat der vollständige Rückbau der Anlagen und Nebenanlagen zu erfolgen. Dazu hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu verpflichten; diese Verpflichtung gilt auch gegenüber Rechtsnachfolgern. Die Nachfolgenutzung entspricht der (landwirtschaftlichen) Nutzung, die vor der Durchführung des Vorhabens ausgeübt wurde.

Mit dem vollständigen Rückbau der Anlagen und Nebenanlagen wird der Eingriff in Natur und Landschaft beseitigt. Alle Ausgleichsmaßnahmen, die dem Ausgleich dieser Eingriffe dienen, können mit dem Rückbau beseitigt werden. Dies gilt nicht für Knicks, die dem Ersatz von beseitigten Knickabschnitten dienen. Diese Regelung wird durch Übernahme in den Durchführungsvertrag gesichert.

8 Gehölzliste

Für die festgesetzten Anpflanzungen der Sichtschutzhecke sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*, Wuchshöhe ca. 4 – 6 m, verpfl., 125 -150 cm)
- Feldahorn (*Acer campestre*, Wuchshöhe ca. 5 – 8 m, verpfl., 100 -125 cm)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*, Wuchshöhe ca. 3 - 5 m, verpfl., 100 -125 cm)
- Schlehe (*Prunus spinosa*, Wuchshöhe ca. 2 - 4 m, verpfl., 80 -100 cm)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea* Wuchshöhe ca. 2 - 4 m, verpfl., 100 -125 cm)
- Hundsrose (*Rosa canina*, Wuchshöhe ca. 2 - 3m, verpfl., 60 -100 cm)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*, Wuchshöhe ca. 2 - 3 m, verpfl., 80 -100 cm)

Pflanzempfehlung und Hinweise:

- Mischhecke: Kombination aus 60 % Hauptstrukturbildner (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn) + 40 % locker eingestreute Begleitgehölze (z. B. Schlehe, Hartriegel, Schneeball).
- Pflanzabstand: ca. 1,0 - 1,5 m je nach Art und gewünschter Dichte.
- Verpflanzung: verpflanzte Qualität erhöht die Anwachsicherheit.
- Pflege: erster Rückschnitt im Jahr der Anpflanzung zur Förderung der Verzweigung

Für die Anpflanzungen zur Aufwertung des lückenhaften Knicks sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:

Sträucher

- Hainbuche(*Carpinus betulus*, Wuchshöhe ca. 4 - 6 m, verpfl., 80 -100 cm)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*, Wuchshöhe ca. 3 - 5 m, verpfl., 80 -100 cm)
- Hasel (*Corylus avellana*, Wuchshöhe ca. 4 - 6 m, verpfl., 100 -125 cm)
- Schlehe (*Prunus spinosa*, Wuchshöhe ca. 2 - 4 m, verpfl., 80 -100 cm)
- Hundsrose (*Rosa canina*, Wuchshöhe ca. 2 - 3 m, verpfl., 60 -100 cm)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*, Wuchshöhe ca. 2 - 4 m, verpfl., 80 -100 cm)

- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*, Wuchshöhe ca. 2 - 3 m, verpfl., 80 -100 cm)
- Faulbaum (*Frangula alnus*, Wuchshöhe ca. 2 - 4 m, verpfl., 80 -100 cm)
- Brombeere (*Rubus fruticosus* agg, Wuchshöhe ca. 1 - 2 m, Topfballen)

Überhälter / Bäume

- Wildapfel (*Malus sylvestris*, Wuchshöhe ca. 4 - 6 m, verpfl., 125 - 150 cm)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*, Wuchshöhe ca. 10 - 15 m, verpfl., 125 - 150 cm)
- Stieleiche (*Quercus robur*, Wuchshöhe ca. 15 - 25 m, verpfl., 150 - 175 cm)
- Feldahorn (*Acer campestre*, Wuchshöhe ca. 5 - 10 m, verpfl., 125 - 150 cm)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*, Wuchshöhe ca. 8 - 12 m, verpfl., 150 -175 cm)

Pflanzempfehlung und Hinweise:

- Lückenschluss: alle 0,6 bis 0,8 m ist eine Bepflanzung vorzunehmen
- Pflege: in den ersten 2 - 3 Jahren gelegentlich wässern, ggf. Wildschutz
- Etwa alle 40 - 60 m Knick sollte ein Überhälter belassen oder neu gesetzt werden.
- Auf den Stock setzen (kompletter Rückschnitt) ist nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erlaubt.
- Der Rückschnitt darf nur alle 10 Jahre erfolgen.
- Überhälter (einzelne Bäume im Knick) dürfen nicht gefällt werden.

9 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Geltungsbereich des VBP Nr. 13 folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten (s. auch weitere zu beachtende Erläuterungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) und Umweltbericht):

V1 Bauzeitenregelungen (s. Umweltbericht Kap. 2.2.5)

Die Baufeldfreimachung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Bodenbrüter im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Die Bauausführung ist unmittelbar nach der Baufeldfreimachung fortzuführen.

Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes bezüglich der Amphibien und Reptilien sollten die geplanten Eingriffe (z.B. Knickdurchbruch, Bodeneingriffe) nicht zum Zeitpunkt der Winterruhe der Amphibien/Reptilien durchgeführt werden. Bei der Umsetzung des Vorhabens muss die Ökologische Baubegleitung anwesend sein.

Sollte das Baugeschehen in den Zeitraum der genannten Bauzeitenregelungen hineinfallen, muss die Ökologische Baubegleitung abschätzen, ob die vorgezogene Umsetzung der hier geplanten Maßnahmen ausreichen, um Verbotstatbestände zu vermeiden oder ob weitere Maßnahmen notwendig sind.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind (vgl. Umweltbericht):

V2: Temporäre Bautabuzone während der Brutzeit

(s. Umweltbericht Kap. 2.2.5)

V3: dauerhafte Bautabuzone

(s. Umweltbericht Kap. 2.2.5)

V4: Besatzkontrolle vor Baubeginn

(s. Umweltbericht Kap. 2.2.5)

V5: Vergrämungsmaßnahmen

(s. Umweltbericht Kap. 2.2.5)

V6: Reduzierung baulicher und betrieblicher Emissionen

(s. Umweltbericht Kap. 2.2.5)

V7: Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

(s. Umweltbericht Kap. 2.2.5)

10 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF1: Ausgleich von Quartieren und Brutstätten (s. Umweltbericht Kap. 2.2.5)

Als Ersatz für den Entfall von Bäumen mit Fledermausquartieren und Bruthöhlen sind Bruthöhlen an geeigneten Stellen anzubringen. Der Ausgleich von Bruthöhlen sollte im Verhältnis 1:2 und der Ausgleich von Fledermausquartieren im Verhältnis 1:3 erfolgen.

CEF2: Anlage von Modulreihen mit einem Mindestabstand von 4,0 m

(s. Ziff. 2.2; Umweltbericht Kap. 2.2.5)

CEF3: Mahdregime

(s. Ziff. 2; Umweltbericht Kap. 2.2.5)

CEF4: Erhaltung von Strukturen mit besonderer Bedeutung

(s. Ziff. 2.4 + 3; Umweltbericht Kap. 2.2.5)

Weitere CEF-Maßnahme: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bezüglich Feldlerchen

(s. Umweltbericht Kap. 2.3.2.2)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können, werden den dadurch verursachten Eingriffen plangebietsexterne vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF) zugeordnet. Die entsprechenden Flächen befinden sich in folgenden Bereich:

- Flurstück 505, Flur 015, Gemarkung Oelixdorf

Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt als vertragliche Vereinbarung zwischen dem jeweiligen Flächeneigentümer und der Gemeinde Oelixdorf sowie als Übernahme im Durchführungsvertrag. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht detailliert dargestellt.