

**Stadt Adelsheim**  
**Neckar-Odenwald-Kreis**  
**- Planungsrechtliche Festsetzungen -**  
**zum Sondergebiet**  
**Freiflächenphotovoltaikanlage "Hergensstadt-**  
**Nord", Stadtteil Adelsheim**

Vorhabenträger:  
**EE Bürgerenergie Adelsheim GmbH & Co. KG**  
**Marktplatz 7**  
**74740 Adelsheim**

**STAND: 25. September 2023**



**WALTER Ingenieure**

Johannes-Kepler-Straße 1 · 97941 Tauberbischofsheim

Telefon: 09341 92 07-0 · Fax: 09341 92 07-50

E-Mail: [info-tb@walteringenieure.de](mailto:info-tb@walteringenieure.de)

[www.walteringenieure.de](http://www.walteringenieure.de)

## Verfahrensvermerke:

- |    |  |                    |            |
|----|--|--------------------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB   | am                 | 29.11.2021 |
|    | Bekanntmachung Homepage Stadt Adelsheim  | am                 | 23.12.2021 |
| 2. | Beschluss zur Offenlegung durch Gemeinderat Stadt Adelsheim  | am                 | 25.04.2022 |
|    | Bekanntmachung der Auslegung   | am                 | 06.05.2022 |
|    | Frühzeitige Beteiligung der Behörden<br>gem. § 4 Abs.1 BauGB   | vom 16.05.2023 bis | 24.06.2022 |
|    | Frühzeitige, öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung<br>gem. § 3 Abs. 1 BauGB | vom 16.05.2023 bis | 24.06.2022 |
| 3. | Entwurfsbeschluss durch Gemeinderat Stadt Adelsheim  | am                 | 24.10.2022 |
|    | Bekanntmachung der Auslegung   | am                 | 28.10.2022 |
|    | Beteiligung der Behörden<br>gem. § 4 Abs.2 BauGB   | vom 07.11.2022 bis | 09.12.2022 |
|    | Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung<br>gem. § 3 Abs. 2 BauGB              | vom 07.11.2022 bis | 09.12.2022 |
| 4. | Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO<br>in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den GVV         | am                 | 25.09.2023 |
| 5. | Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB   | am                 |            |
| 6. | Inkrafttreten  | am                 |            |

**Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.**

Adelsheim, den 25.09.2023

gez.:.....

Wolfram Bernhardt  
Bürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)</b>	<b>4</b>
1.1	Art der Baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.2.1	<i>Höhe der baulichen Anlagen</i>	4
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.4	Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	5
1.5	Ordnungswidrigkeiten	5
1.6	Zeitliche Befristung	5
1.7	Ableitung von Niederschlagswasser	5
1.8	Ableitung Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
1.9	Rückbauverpflichtung	6
1.10	Denkmalschutz	6
1.11	Bodenschutz	6
1.12	Altlasten	7
1.13	Wasserschutzgebiet	8
1.14	Gewässerschutzstreifen	8
1.15	Vergrämung von Bodenbrütern	8
1.16	Einsaat und Pflege der Modulflächen innerhalb der Umzäunung	8
1.17	Randeingrünung im Westen (Pflg1)	9
1.18	Randeingrünung im Südwesten (Pflg2 & 3)	9
1.19	Randeingrünung am Flürigraben (Pflg4)	10
1.20	Randeingrünung am Flürigraben Ost (Pflg5)	10
1.21	Grünfläche im Osten (Pflg6)	10
1.22	Eingrünung im Nordosten (Pflg7 & 8)	11
1.23	Grünstreifen am Feldweg (Pflg9 & 10)	11

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **Sondergebiet "Hergenstadt Nord"**

---

#### **RECHTSGRUNDLAGEN**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom. 14. Juni 2021 (BGBl I S 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes - Immissionschutzgesetz (BImSchG)), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Hergenstadt Nord“ in Adelsheim-Hergenstadt wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**

### **1.1 Art der Baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO Abs. 2 Satz 2)

Zulässig sind:

- freistehende Solarmodule ohne Betonfundamente mit der erforderlichen Gründung im Rammverfahren,
- die für die Nutzung der Solarmodule notwendigen Wechselrichter, Transformatoren und sonstige Betriebsgebäude und -anlagen

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16–21 a BauNVO)

#### **1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe der Solar-Module ist mit maximal 3,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die Wandhöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 3,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die Wandhöhe beschreibt das Maß zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4,00 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt für erforderliche Betriebsgebäude, Transformatoren sowie sonstige notwendige Nebenanlagen max. 400 m<sup>2</sup>.

Flächen für die Module und unbefestigte Wege werden nicht angerechnet.

Innerhalb der Freihaltezone von 10 m Breite, gemessen ab dem äußersten Rand des Waldsaums dürfen keine baulichen Anlagen errichtet bzw. Solarmodule aufgestellt werden. Darüber hinaus erklärt der Vorhabensträger aufgrund der Abstandsminderung von 30m auf 10m einen entsprechenden Haftungsverzicht.

#### **1.4 Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauBG)

Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Sondergebiet.

Das Plangebiet ist, unter den Modulen, als extensiv genutztes Dauergrünland anzulegen.

Der Einsatz von chemischen Substanzen zur Freihaltung von Pflanzen ist nicht gestattet.

Im allgemeinen Randbereich sowie ausgedehnt im süd-östlichen Bereich des Plangebiets werden Grünflächen mit Pflanzgebot festgesetzt.

Angrenzende Gehölzbestände und deren Randbereiche sowie Gräben bei den Bauarbeiten dürfen nicht befahren oder zur Lagerung von Material genutzt werden.

#### **1.5 Ordnungswidrigkeiten**

§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Grünflächen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

#### **1.6 Zeitliche Befristung**

§9 Abs.2 Nr.2 BauGB

Die Geltungsdauer des Bebauungsplanes ist befristet.

Die Rückbauverpflichtung entsteht bei vollständiger Stilllegung des Solargenerators, spätestens nach einer Nutzungsdauer von 30 Jahren.

Nach diesem Zeitpunkt sind alle auf dem Flurstücken 4258, 4176, 4176/1, 4083, 4175, 4170, 4123, 4165, 4155, 4157 der Gemarkung Hergenstadt errichteten Anlagen einschließlich ihrer Gründung vollständig zurückzubauen und die Fläche der ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche zuzuführen. Erdkabel, die tiefer als 0,80 m verlegt sind, und die Pfahlteile der Gründung, die tiefer als 0,80 m im Boden sind, können in der Fläche belassen werden.

#### **1.7 Ableitung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.

Unter den Solarmodulen entsteht eine natürliche Vegetation. Eine Ableitung von Oberflächenwasser ist nicht erforderlich.

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

**1.8 Ableitung Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist eine Beleuchtung der Anlage nicht zulässig.

**1.9 Rückbauverpflichtung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in die ursprüngliche Nutzfläche.

Sämtliche bauliche Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente mit Ausnahme der Teile, die tiefer als 0,80 m im Boden verbaut sind, sind zu entfernen.

**1.10 Denkmalschutz**

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

**1.11 Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

Der Oberboden ist getrennt vom Unterboden auszubauen, zu lagern und einzubauen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

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.

#### **1.12 Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt im Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen,



**1.13 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebietszonen.

**1.14 Gewässerschutzstreifen**

Die Nutzung des Gewässerschutzstreifen ist unter Punkt 1.2 der Örtlichen Bauvorschriften geregelt. Es gilt:

Im Gewässerschutzstreifen sind insbesondere Einfriedigungen, Auffüllungen, Stützmauern, Nebenanlagen, Stellplätze, Wege bzw. sonstige befestigte bzw. teilbefestigte Flächen ausdrücklich ausgeschlossen, Gleiches gilt für unbekannte Wasseraustritte/ temporäre Quellen. Gewässerschutzstreifen innerhalb des Plangebiets ist als Grünfläche festgesetzt.

**1.15 Vergrämung von Bodenbrütern**

Die Bauarbeiten werden nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. im Zeitraum Mitte August bis März durchgeführt bzw. begonnen.

Sollte innerhalb der Brutzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden, so muss in den Baufeldern und Arbeitsbereichen von Anfang März an eine regelmäßige Bodenbearbeitung (Grubbern, o.Ä.) stattfinden, d.h. mindestens alle zwei Wochen. Die Flächen werden damit für Bodenbrüter unattraktiv gehalten.

Dasselbe gilt, wenn zwar außerhalb der Brutzeit mit den Bauarbeiten begonnen wird, diese sich aber in die Brutzeit hineinziehen und auf Grund der Größe des Solarparks künftige Baufelder oder Teilbereiche trotz bereits begonnener Arbeiten über längere Zeit brach liegen.

**1.16 Einsaat und Pflege der Modulflächen innerhalb der Umzäunung**

Alle Flächen innerhalb der Umzäunung, die nicht für Unterhaltungswege und Nebenanlagen benötigt werden, sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese mittlerer Standorte einzusäen.

Für die Einsaat ist eine Entwicklungspflege gemäß den Vorgaben des Saatgutherstellers zu gewährleisten.

Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens im Juni, wenn möglich auch später erfolgen soll. Das Mahdgut ist im Bereich der Umfahrten und Waldabstandsflächen vollständig und im Bereich unter den Modulen soweit wie möglich abzuräumen. Alternativ ist auch eine Beweidung zulässig.

Die Mulchmahd ist nicht zulässig.

Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

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

#### **1.17 Randeingrünung im Westen (Pflg1)**

Der 5 m breite Streifen am Westrand der Anlage, zwischen geplantem Zaun und angrenzendem Asphaltweg, wird mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als mehrjähriger Blühstreifen mit einer Standzeit von in der Regel 5 Jahren angelegt. Eine Einsaat im Spätsommer/Herbst wird empfohlen.

Eine Pflege des Blühstreifens ist nicht erforderlich, ein Befahren der Fläche nicht zulässig. Nach 5 Jahren wird der Streifen umgebrochen und neu eingesät.

Es ist zulässig, den Streifen für eine Zufahrt auf 5 m zu unterbrechen. Die Herstellung hat innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Solarparks zu erfolgen. Artenlisten und Saatgutmischungen im Anhang sind zu beachten.

#### **1.18 Randeingrünung im Südwesten (Pflg2 & 3)**

Im Eingrünungsstreifen im Südwesten (Pflg 2 & 3) wird entlang des Zauns eine drei- bis vierreihige Feldhecke aus gebietsheimischen Sträuchern und Heistern gemäß der Artenliste im Anhang bepflanzt.

Es sind niedrigwüchsige und schnittverträgliche Gehölze zu pflanzen, die regelmäßig zurückgeschnitten bzw. auf den Stock gesetzt werden können.

Pflanzabstand 1,5 m      Reihenabstand 1,0 m      Pflanzgröße 2 x v, 60-100 cm Die Hecke ist abschnittsweise alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen.

Die Restfläche, insbesondere unter der Leitungstrasse im Südwesteck, wird mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als mehrjähriger Blühstreifen mit einer Standzeit von in der Regel 5 Jahren angelegt. Eine Einsaat im Spätsommer/Herbst wird empfohlen.

Es ist zulässig, den Eingrünungsstreifen für Zufahrten auf maximal 5 m pro Zufahrt und maximal einer Zufahrt pro Anlagenseite zu unterbrechen.

Die Ansaat und Bepflanzung hat innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Solarparks zu erfolgen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

#### **1.19 Randeingrünung am Flürligraben (Pflg4)**

Die Abstandsfläche zwischen Flürligraben und geplanter Umzäunung im Südwesten wird mit einer Ufermischung gesicherter Herkunft als gewässer- begleitende Hochstaudenflur angesät.

Die Fläche wird alle zwei Jahre im Spätsommer/Herbst gemäht. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Die Ansaat hat innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Solarparks zu erfolgen.

#### **1.20 Randeingrünung am Flürligrab Ost (Pflg5)**

Im Randstreifen im Südosten wird die Wiesenvegetation zwischen Einzäunung und Feldhecke außerhalb des Geltungsbereichs erhalten.

Die Fläche wird maximal zweimal jährlich gemäht, das Mahdgut abgeräumt.

#### **1.21 Grünfläche im Osten (Pflg6)**

Am Westrand der Fläche Pfg 6 wird entlang der Solarparkeinzäunung eine vier- bis fünfreihige Feldhecke aus gebietsheimischen Sträuchern und Heistern gemäß der Artenliste im Anhang gepflanzt. Es gelten folgende Pflanzvorgaben:

Pflanzabstand 1,5 m      Reihenabstand 1,0 m      Pflanzgröße 2 xv, 60-100 cm Die Hecke ist abschnittsweise alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen.

Entlang des Hergstbachs wird ein 10 m breiter Streifen mit einer Ufermischung gesicherter Herkunft als gewässerbegleitende Hochstaudenflur angesät. Die Fläche wird alle zwei Jahre im Spätsommer/Herbst gemäht. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Die Restfläche wird mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als mehrjährige Blühfläche mit einer Standzeit von in der Regel 5 Jahren angelegt. Eine Ansaat im Spätsommer/Herbst wird empfohlen.

Es ist zulässig, die Eingrünungsfläche am Südrand für eine Zufahrt auf einer maximal 5 m breiten Trasse zu unterbrechen. Die Ansaat und Bepflanzung hat innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Solarparks zu erfolgen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

## **1.22 Eingrünung im Nordosten (Pflg7 & 8)**

Der 5 - 10 m breite Streifen am nordöstlichen Rand der Anlage, zwischen geplantem Zaun und Geltungsbereichsgrenze, wird mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als mehrjähriger Blühstreifen mit einer Standzeit von in der Regel 5 Jahren angelegt. Eine Einsaat im Spätsommer/Herbst wird empfohlen.

Eine Pflege des Blühstreifens ist nicht erforderlich, ein Befahren der Fläche nicht zulässig. Nach 5 Jahren wird der Streifen umgebrochen und neu eingesät.

Es ist zulässig, den Streifen für eine Zufahrt pro Anlagenseite auf 5 m zu unterbrechen. Die Herstellung hat innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Solarparks zu erfolgen. Artenlisten und Saatgutmischungen im Anhang sind zu beachten.

## **1.23 Grünstreifen am Feldweg (Pflg9 & 10)**

Beidseits des Feldwegs wird ein 3 m breiter Streifen mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als mehrjähriger Blühstreifen mit einer Standzeit von in der Regel 5 Jahren angelegt. Eine Einsaat im Spätsommer/ Herbst wird empfohlen.

Eine Pflege des Blühstreifens ist nicht erforderlich, ein Befahren der Fläche nicht zulässig. Nach 5 Jahren wird der Streifen umgebrochen und neu eingesät.

Die Herstellung hat innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Solarparks zu erfolgen. Artenlisten und Saatgutmischungen im Anhang sind zu beachten.