

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Widdern
Gemarkung: Unterkessach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„PV-Freiflächenanlage – Solarpark Unterkessach 2“

Maßstab 1: 1500

ENTWURF

Projektnummer: 320230058-02

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Vorhabenträgers zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 17.04.2023/09.02.2024/05.02.2026

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	28.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	09.03.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	15.05.2023 bis 16.06.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	15.05.2023 bis 16.06.2023
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	22.02.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	14.03.2024
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	15.03.2024 bis 15.04.2024
Beschluss der erneuten Veröffentlichung im Internet (§ 4a (3) BauGB)	am	19.02.2026
Erneute Veröffentlichung im Internet (§ 4a (3) BauGB)	vom	27.02.2026 bis 30.03.2026
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	
Ausgefertigt: Widdern, den		

Hermann, 2. stellv. Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans
und der örtlichen Bauvorschriften und In-Kraft-treten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Hermann, 2. stellv. Bürgermeisterin

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. Nr. 98) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Aufhebungen und Änderungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage – Solarpark Unterkessach 2“

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (SO) - § 11 (2) BauNVO.

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik-Anlagen) sowie zweckgebundene bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur (Transformator, Trennungseinrichtung, Einfriedungen) entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom 15.03.2023/16.03.2023/13.11.2023, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (§ 12 (3) BauGB) (vgl. Anlage der Begründung).

Sämtliche baulichen und sonstigen Anlagen sind nach Ende der Nutzungszeit zurückzubauen und die Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche wiederherzustellen. Neben der derzeitigen Nutzung als Ackerland kann dies auch in Form von Grünland geschehen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Die maximale Gesamthöhe der Solarmodule (inkl. Aufständering) wird auf 3,50 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt.

Die maximale Gesamthöhe der Technik-Gebäude (Gebäude für Transformator und Trennungseinrichtung) wird auf 3,00 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt. Maßgeblich zur Berechnung der maximalen Gesamthöhe ist die mittlere Geländehöhe des Baugrunds des Technikgebäudes. Kameramasten sind von den maximal zulässigen Höhenfestsetzungen ausgenommen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die nicht überbaubaren Flächen und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- b) Die Flächen unter und zwischen den Photovoltaik-Modulen sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Es ist eine artenreiche Wiese durch Einsaat zu entwickeln, wobei artenreiches gebietsheimisches Saatgut zu verwenden ist (z.B. „01 Blumenmischung“ von Rieger-Hofmann oder einer Saatgutmischung ähnlicher Zusammensetzung anderer Hersteller). Nach der Entwicklungspflege ist die Wiese extensiv ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen und zu verwerten. Nach Möglichkeit sollte die Mahd in alternierenden Abschnitten erfolgen, sowie einzelne Bereiche als Altgrasbestände über den Winter stehengelassen werden, um Rückzugsräume für die Fauna zu erhalten. Das Grünland darf grundsätzlich nicht gedüngt werden, im Bedarfsfall kann jedoch eine reduzierte Erhaltungsdüngung erfolgen. Es dürfen keine Pestizide oder Herbizide eingesetzt werden. Alternativ kann eine extensive Beweidung mit Schafen (1-2 Weidegänge pro Jahr, ggf. Nachpflege durch Mahd im Herbst) erfolgen. Hierfür muss der Abstand zwischen Boden und Modulunterkante mind. 80 cm betragen.
- c) Zur Reinigung der Module sind umweltfreundliche Reinigungsmittel ohne chemische Zusätze und ohne Biozide zu verwenden.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Eine Dauerbeleuchtung ist nicht zulässig. Bau-, Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen während der Dämmerungs- und Nachtzeiten sind zwischen April bis September unzulässig.
- e) Die Befestigung von Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (z.B. Schotterrasen).
- f) Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" sowie in den ergänzenden Regelungen der DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial" und der DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" und im Heft Bodenschutz 26 "Merkblatt Bodenauffüllungen" enthalten.
- g) Um Blendwirkungen (Spiegelung, Reflexion) bei Vögeln vorzubeugen, sind die Solarmodule nach Möglichkeit mit einer ARC-Beschichtung (Anti-Reflex-Coating) zu versehen.
- h) Die Baufeldfreimachung kann erst nach der Herstellung der CEF-Fläche und deren Bestätigung von deren Funktionalität durch einen Fachgutachter erfolgen. Die Baufeldfreimachung muss im Winter zwischen 01. Oktober und 15. März außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Feldlerche stattfinden. Sofern aus fachgutachterlicher Sicht festgestellt werden kann, dass sich keine Bruten der Feldlerche im Eingriffsbereich befinden, kann die Baufeldfreimachung und Bebauung auch außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden. Um eine Ansiedlung von Bodenbrütern zu verhindern, kann die Fläche ab März durch ständige Bodenbearbeitung (Grubbern) in maximal 10-tägigen Turnus vegetationslos gehalten werden, damit die Fläche unattraktiv für Feldlerchen gestaltet wird.

- i) Um Brutverluste im nahen Umfeld infolge von Störungen zu vermeiden, ist der Baubeginn auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit von Vögeln in den Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar) zu legen. Dadurch können sich Brutvögel in dem Gebiet frühzeitig an die Tätigkeit gewöhnen oder auf umliegende ruhigere Standorte ausweichen. Nach dem Baubeginn ist auf durchgängige Bauzeiten (ohne längere Pausen) zu achten.
- j) Betriebs- und anlagebedingt sind keine Beeinträchtigungen der angrenzenden geschützten Biotope und der FFH-Mähwiesen zu erwarten. Baubedingt ist darauf zu achten, dass diese durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden, z.B. durch das Aufstellen und Abgrenzen mit Bauzäunen.
- k) Es dürfen keine Situationen, Strukturen oder Bauwerke mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse) entstehen.
- l) Um den Verlust der Fortpflanzungsstätte für ein Brutpaar der Feldlerche im Plangebiet auszugleichen, ist eine Buntbrache gemäß der in der artenschutzrechtlichen Prüfung unter 5.2 festgelegten Vorgaben auf einer Ausgleichsfläche anzulegen (CEF-Maßnahme).

1.5 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit einer dichten Hecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung). Es wird empfohlen, beeren- und blütentragende Baum- und Straucharten zu verwenden. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Die Hecke darf durch maximal 4 Zufahren von jeweils maximal 5m Breite unterbrochen werden. Festsetzung 1.4 e) ist zu beachten.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „LR“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebs Wasserversorgung der Stadt Widdern zu belasten. Der Schutzstreifen ist von einer Überbauung freizuhalten, damit mögliche bauliche Unterhaltungs- oder Veränderungsmaßnahmen jederzeit erfolgen können.

Hinweise:

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berlinerstr. 12, 73728 Esslingen schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.

- b) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- c) Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. Da bei dem Bauvorhaben auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt wird, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept orientiert sich an Tabelle 3 der DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" und ist bei der Bauantragstellung der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG kann die Bodenschutzbehörde ab einer Vorhabengröße von 1,0 ha eine Bodenkundliche Baubegleitung fordern. Auf Grund der Flächeninanspruchnahme und von lokalen Bodenverhältnissen (Verdichtungsempfindlichkeit, Topographie, Erosionsgefährdung, Nutzung) ist eine unabhängige bodenkundliche Baubegleitung für das Bauvorhaben erforderlich.

Der Einhaltung und Überwachung der im Bodenschutzkonzept festgelegten Maßnahmen kommt eine hohe Bedeutung zu. Dieses Bodenschutzkonzept ist mindestens 6 Wochen vor Baubeginn der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde (UBAB) vorzulegen. Um einen bodenschonenden Projektablauf gewährleisten zu können, hat der Vorhabenträger den Baubeginn der UBAB rechtzeitig anzuzeigen.

- d) Der nördliche Teil des Plangebietes liegt in einem vom LGRB prognostizierten Rohstoffvorkommen von Natursteine Kalksteine des Oberen Muschelkalks. Es wurde im Rahmen der Erstellung der Prognostischen Rohstoffkarte (PRK) für die Region Heilbronn-Franken abgegrenzt. Eine Bearbeitung dieses Rohstoffvorkommens nach den Kriterien der landesweit vom LGRB erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1: 50 000 (KMR 50) steht noch aus. Das Rohstoffvorkommen und kurze tabellarische Hinweise können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_kmr) visualisiert werden [Thema: "Rohstoffgeologie/Rohstoffvorkommen (ROHV)/ROHV: Oberflächennahe mineralische Rohstoffe"; Visualisierung der tabellarischen Hinweise durch Nutzung des Info-Buttons].

Die Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie können als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden (https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000 und <https://produkte.lgrb-bw.de/docPool/WMS-Handout.pdf>). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter <https://produkte.lgrb-bw.de/informationssysteme/neuigkeiten> und die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen (https://www.lgrb-bw.de/aktuell/lgrb_nachrichten/index.html?download_art_down=8).

- e) Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Grundwasserschutzes wird hingewiesen. Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).
- f) Es wird empfohlen, die Fläche möglichst naturnah zu gestalten. Die Mahd von angelegten Wiesen sollte zum Schutz von Klein- und Kriechtieren mit einem Doppelmessermähbalken bei einer Mindestschnitthöhe von 10 cm durchgeführt werden. Zur Förderung von Insekten und Kleinsäugern können z.B. kleinflächige, lineare und selten gemähte Gras- und Krautsäume hergestellt werden. Auch die Anlage von Kleinstrukturen auf den besonnten Wiesenflächen wie Totholzhaufen, Steinriegel, kleine Wasserstellen, magere Rohbodenbereiche, Sandarien ist zur Förderung des Struktureichtums und des Biotopverbunds sinnvoll. Zur Förderung von Insekten wird eine Gestaltung mit blütenreichen Flächen, bestehend aus heimischen Arten, empfohlen. Gezielte Anpflanzungen mit heimischen, vorwiegend beerentragenden Gehölzen (Weißdorn, Schlehe, Wildrosen, Schneeball, Hasel, Holunder etc.) und Staudenpflanzen (Gewöhnliches Leimkraut, Gewöhnliche Nachtkerze, Wegwarte, Seifenkraut etc.) können das Insektenaufkommen in dem Gebiet erheblich steigern.
- g) Pflegemaßnahmen von Gehölzen, wie den als Pflanzzwang vorgegebenen Niederhecken zur Einfriedung, müssen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Winter zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Damit Vögel von beerentragenden Sträuchern profitieren können, sollten Rückschnitte abschnittsweise und möglichst erst gegen Ende des Rodungszeitraums im Januar/Februar erfolgen.
- h) Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung zu dulden.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „PV-Freiflächenanlage – Solarpark Unterkessach 2“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung entsprechend Planeintrag.
- b) Farbgebung der Fassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien.
- c) Farbgebung der Modulrahmen: Zulässig sind Anthrazit- und Grautöne. Leuchtende oder grell wirkende Farben sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als maximal 2,5 m hohe Maschendraht- oder Stahlgitterzäune zu gestalten, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern dürfen (Durchschlupf). Stromführende Außenlitzen zur Wolfsabweisung sind zulässig. Die Litze ist dann mittels Abstandsisolatoren in einem Abstand von 20 cm auf der Außenseite des Zauns auf 20 cm Höhe anzubringen. Dabei darf ein maximaler Bodenabstand von 20 cm nicht überschritten werden.

Von Fußwegen und Feldwegen ist mit festen Einfriedigungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Grenzabstände gemäß des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten. Zäune sind in Metallfarben auszuführen. Die Verwendung von Stacheldraht oder Spikes am Zaun ist unzulässig.