STERNEMANN
UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Schriftliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan „Solarpark Wolfsloch“,
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Helmstadt**

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und § 9 (2) BauGB)

1.1. Sondergebiet „Photovoltaik“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet „Photovoltaik“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freianlage.

Zulässig sind Gestelle oder Fundamente zur Aufnahme von Photovoltaik-Modulen, die für zur Betreibung der Photovoltaik-Anlagen notwendigen technischen Nebenanlagen, wie Wechselrichter, Trafo- und Übergabe-Stationen, Einfriedungen und Unterstände (Stellungen) für die gegebenenfalls zur Beweidung eingesetzten Schafe.

Die Nutzung ist zulässig für einen Zeitraum von 30 Jahren, ab einer Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freianlage (§ 9 Abs. 2 BauGB).
Als Folgenutzung wird die Nutzung der Fläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 18. a BauGB).

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB) sowie §§ 12 und 23 BauNVO)

Die Modul-Tische, Solar-Module und Gebäude für die technische Infrastruktur sowie Unterstände für Schafe sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Einfriedungen sind außerhalb der als „überbaubar“ festgesetzten Fläche des Sondergebietes zugelassen. Sie müssen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Mindestabstand von 0,50 m, zu den Feldwegen der Flurstücke Nr. 3714 und Nr. 8895 einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB und § 16 (2) 4. BauNVO) i.V.m. § 18 BauNVO)

3.1.

Die maximale Gesamthöhe der Solar-Module, einschließlich Tragsystem, wird auf 3,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Die Oberkante der Attika bzw. des Dachfirstes eines Gebäudes für die technische Infrastruktur darf das Maß von 3,50 m über Geländeoberkante ebenfalls nicht überschreiten. Diese Vorgabe beinhaltet auch die Oberkante von Zähleinrichtungen und Hinweisschildern jeglicher Art.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Fangstangen zum Blitzschutz, Beleuchtungskörper sowie erforderliche Einrichtungen für die Überwachung der Solar-Freianlage.

3.2.

Mit den Modulen bzw. Modul-Rahmen ist ein Mindestabstand von 0,70 m zur Geländeoberfläche einzuhalten.

4. Private Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB)

Auf der ausgewiesenen „private Grünfläche“ ist eine Blühwiese gemäß den Vorgaben der Ziffer 5.2.1 dieser Festsetzungen als Ausgleichs-Maßnahme für die von der Planung betroffenen Brutreviere von Feldlerchen anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche ist freizuhalten von baulichen Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art.

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

5.1. Gestaltung und Einsaat der Geländeoberfläche im Sondergebiet „Photovoltaik“

Die Fläche unterhalb der Gestelle der Photovoltaik-Freianlage ist als Grünfläche anzulegen. Sie ist, nach der Aufständerung der Module, mindestens 30 cm tief zu lockern, mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus dem „Ursprungsgebiet 11“ (z. B. Rieger-Hofmann „Nr. 24 Solarpark“, 30 % Wildkräuter / 70 % Wildgräser) anzusäen und als extensives Dauergrünland zu entwickeln.

Um die angestrebte Wertigkeit der Fläche für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ dauerhaft zu gewährleisten, ist eine zweischürige Mahd (ab Mitte Juni und im September) durchzuführen.
Alternativ kann die Fläche auch extensiv beweidet werden.

Eingriffe in die Vegetationsschicht sind im Zuge der Errichtung der Photovoltaik-Freianlage zu vermeiden. Sollten Lücken in der Vegetationsschicht entstehen, sind diese nach Abschluss der Bauarbeiten mit einer gebietsheimischen, kräuterreichen Wieseneinsaat zu schließen.

5.2. Maßnahmen zum Artenschutz

5.2.1 “CEF-Maßnahme – Feldlerche“

Als vorgezogene Ausgleichs-Maßnahme für die von der Planung betroffenen Brutreviere der Feldlerche ist eine Blühwiese anzulegen. Zu verwenden ist ein Saatgut mit einer mehrjährigen Blühmischung und einem hohen Anteil mehrjähriger Wildblumen (z. B. „Mischung 23 – Blühende Landschaft Süd“ von Rieger-Hofmann – Gebietszuordnung Süd – oder eine „Sondermischung für Feldlerchen“ von Rieger-Hofmann).

Zu verwenden ist autochthones Saatgut aus dem „Ursprungsgebiet 11 – Süd-westdeutsches Bergland“.

5.2.2 Maßnahmen für flugunfähige Kleintiere

Bei der Errichtung von Zaunanlagen ist für flugunfähige Kleintiere eine sockelfreie Ausführung und eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm einzuhalten.

5.2.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik insektenfreundlich herzustellen.

Demnach sind nach derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnissen mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen :

- Verwendung von LED-Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis maximal 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen

- Verwendung von Leuchten-Gehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, sondern die die zu beleuchtenden Flächen und Objekte nur von oben nach unten anstrahlen und der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sogenannte „Full-cut-off-Leuchten“)

- staubdichte Konstruktion des Leuchten-Gehäuses, um das Eindringen z. B. von Insekten und Spinnen zu verhindern

- Oberflächentemperatur des Leuchten-Gehäuses maximal 40° C, um einen Hitzetod z. B. anfliegender Insekten und Spinnen zu vermeiden

5.3. Ausführung von Dachflächen zulässiger Gebäude

Die Eindeckung der Gebäude für technische Nebenanlagen mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei, sowie reflektierende Materialien ist unzulässig.

Die Dachfläche für einen im Plangebiet zulässigen Unterstand für Schafe ist auf einer mindestens 10 cm starken Substratstärke extensiv zu begrünen.

B Hinweise

Bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigende Minimierungs-Maßnahmen

Gehölzfällung

Fällungen von Gehölzen dürfen zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres durchgeführt werden.

Baumaßnahmen und Baufeldvorbereitungen

Die Durchführung der Baumaßnahmen sowie der Baufeldvorbereitungen ist nur zulässi8g außerhalb der **Brutzeiten der Feldlerche**. Alternativ sind unter ökologischer Baubegleitung Vergrämungs-Maßnahmen durchzuführen. Hierfür sind die Ackerflächen ab dem Zeitpunkt der Reviergründung (Anfang/Mitte August) je nach Witterung 1-2 wöchentlich zu schleppen, zu grubbern oder zu eggen. Je nach Baubeginn hat dies bis zum Ende der Brutzeit (mindestens bis Anfang August) zu erfolgen. Wenn der Baubeginn im August und ohne vorherige Vergrämung erfolgt, ist eine Besatzfreiheitskontrolle durchzuführen.

Beschränkung der Bauzeit

In der Umgebung der Brutreviere der Neuntöter, der Goldammern und der Stare ist während der Brutzeit eine Bautätigkeit zu vermeiden. Die Bauzeit ist auf den Zeitraum zwischen August und Ende Februar zu beschränken. Ist dies nicht möglich, ist von März bis August ein ausreichend großer Baukorridor zum Gehölzbiotop einzuhalten. Hierbei beträgt der Mindestabstand zwischen dem südlichen Rand des Feldgehölzes und jeglicher baubedingten Störung (inklusive Befahrung der Fläche) 30,00 m. Es wird empfohlen, zur Absperrung einen Bauzaun aufzustellen.

Amphibienzaun

Bei Bauzeiten zwischen Februar und September wird die Errichtung eines Amphibienzauns sowie die regelmäßige Wartung und Pflege des Zauns empfohlen. Das Stellen des Zauns ist durch eine ökologische Baubegleitung vorzunehmen.

Höhlenbrüter

Für den zwischenzeitlich entfallenen Einzelbaum sind 3 Nisthilfen für Höhlenbrüter (bevorzugt Blaumeise) als Ersatz fachgerecht in einer räumlichen Nähe des Sondergebietes anzubringen und dauerhaft zu erhalten und zu reinigen.

Bodenschutz

Die Gründung der Modul-Aufständerungen ist mittels einer Rammgründung ohne Betonsockel/-fundament vorzunehmen.

Aufgestellt : Sinsheim, 26.06.2023/10.07.2023/06.05.2024/01.07.2024/18.11.2024/17.11.2025 – Gl/Ru

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Joachim Weschbach, Bürgermeister

Architekt