

Anlage 2b

Gemeinde

# Neunkirchen

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan „Solarpark Neurott Neckarkatzenbach“

Gemarkung Neckarkatzenbach

**Textlicher Teil:**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise**

Satzung

Planstand: 14.07.2025

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

## Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist.

## Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) geändert worden ist.

## Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

## Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## **VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 21.11.2024
  2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 28.11.2024
  3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB vom 09.12.2024 bis 17.01.2025
  5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss am 15.05.2025
  6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB
    - 6.1 Bekanntmachung am 22.05.2025
    - 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung vom 23.05.2025 bis 27.06.2025
    - 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen vom 23.05.2025 bis 27.06.2025
  7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am
  8. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB am
  9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

Zur Beurkundung  
Neunkirchen, den .....

## Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 SO<sub>PV</sub> – Sonstiges Sondergebiet: Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Photovoltaik dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Photovoltaikanlagen bzw. Solarmodule und die zur Betreibung der Photovoltaikanlage notwendigen Nebenanlagen wie Transformatoren- und Wechselrichterstationen etc.

Im SO<sub>PV</sub> sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule in aufgeständerter Form (Modultische), die punktuell in den Untergrund eingerammt oder geschraubt werden (großflächige Versiegelung bzw. Gründungsbauwerke aus Beton etc. sind unzulässig),
- die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienenden untergeordneten Nebenanlagen wie beispielsweise Wechselrichter-, Transformatoren- und Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung von Energie, Kameramasten, Zäune, Betriebsanlagen und Einrichtungen für den Brandschutz sowie Löschwassereinrichtungen etc.
- Zufahrten und Wartungsflächen in wasserdurchlässiger Ausführung.

Nach dauerhafter Nutzungsaufgabe der Photovoltaikanlage sind gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und S. 2 BauGB die Flächen im Sondergebiet SO<sub>PV</sub> wieder der landwirtschaftlichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB zuzuführen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

##### 2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Die Grundfläche berechnet sich aus der durch die Modultische überdeckten Fläche (maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Solarmodule/Modultische) sowie der für den

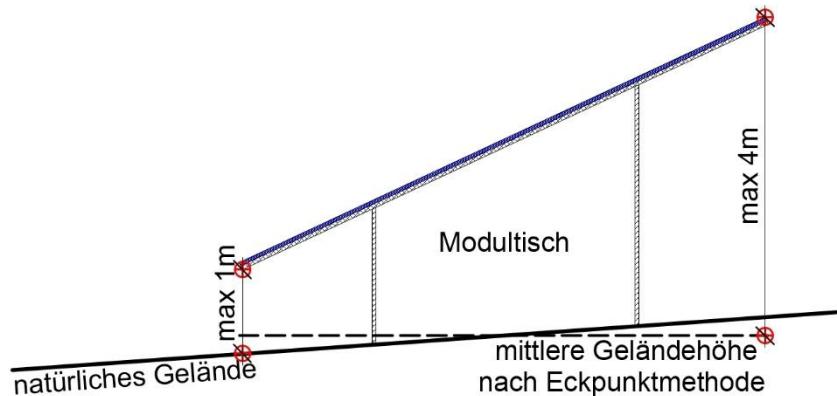
Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.

Die Grundfläche für Nebenanlagen in Form von Gebäuden wird auf eine Gesamtsumme von maximal 150 m<sup>2</sup> beschränkt.

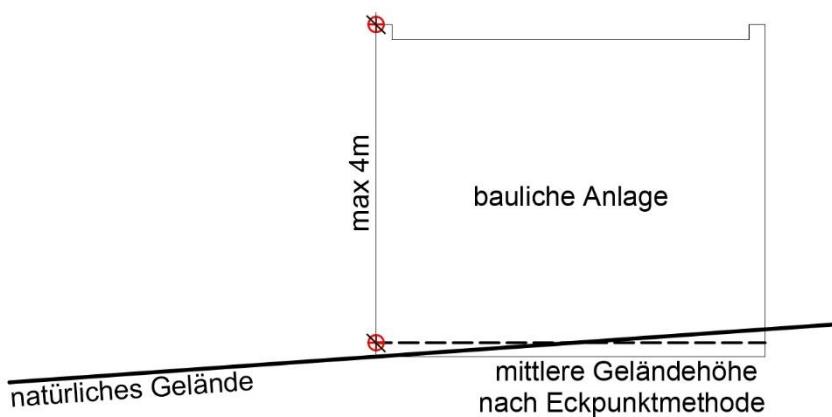
## 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Modultische (höchster Punkt der Gesamtkonstruktion) darf – bezogen auf die mittlere Geländehöhe des natürlichen Geländes, die nach der Eckpunktmethode ermittelt wird – gemäß Planeintrag (MH<sub>max</sub>) maximal 4,0 m betragen.

Der Mindestabstand der Modultische (tiefster Punkt der Unterkante des Modultisches) von der Geländeoberkante wird mit 1,0 m festgesetzt.



Die Höhe der sonstigen baulichen Anlagen (höchster Punkt der baulichen Anlage) darf – bezogen auf die mittlere Geländehöhe des natürlichen Geländes, die nach der Eckpunktmethode ermittelt wird – gemäß Planeintrag (GH<sub>max</sub>) maximal 4,0 m betragen. Ausgenommen sind davon Kameramasten mit einer maximalen Höhe von 8,0 m.



### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

#### **3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

### **4. Öffentliche und Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### **4.1 Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen dienen der Eingrünung und dem Ausgleich.  
Einfriedungen sind in den privaten Grünflächen nicht zulässig.

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

#### **5.1 Wasserdurchlässige Beläge**

Zufahrten und Wartungsflächen sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser, sofern nicht schädlich verunreinigt, versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterasen, wasserdurchlässige Pflasterungen o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

#### **5.2 Beschichtung metallischer Materialien**

Unbeschichtete metallische Modulständerungen, Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen an bspw. Trafostationen oder sonstigen Anlagen und Bauwerken sind unzulässig.

#### **5.3 Kleintierdurchlässige Umzäunung**

Es ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm zwischen Geländeoberkante und Zaun einzuhalten, um Kleintieren eine Unterquerung zu ermöglichen.

Zulässig sind zudem wolfssichere Zäune, die in den Boden eingegraben werden. Die Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei solchen Zäunen durch entsprechende Einschlüpfen mit mind. 15x15 cm im Abstand von maximal 10 m zu gewährleisten.

#### **5.4 Beleuchtung des Gebiets**

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

Ausgenommen sind kurzzeitige Beleuchtungen für Reparaturen und Wartungsarbeiten.

## **6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **6.1 Pflanzgebot PFG1: Einsaat & Pflege des Solarparks (innerhalb Umzäunung)**

Alle Flächen innerhalb der Umzäunung, die nicht Unterhaltungswege, Zufahrten und Nebenanlagen beansprucht werden, sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese einzusäen.

Die Flächen sind so zu pflegen, dass zumindest das Entwicklungsziel artenreiche Fettwiese erreicht werden kann. Die Flächen sind dazu i.d.R. ein- bis zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens im Juni, wenn möglich auch später erfolgen soll. Das Mahdgut ist im Bereich der Umfahrten vollständig und im Bereich unter den Modulen soweit wie möglich abzuräumen.

Alternativ ist auch eine Beweidung oder eine Beweidung mit Nachmahd zulässig.

Die Mulchmähde und der Einsatz Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Die Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

### **6.2 Pflanzgebot PFG2: Eingrünung durch Heckenpflanzung**

In den Flächen ist eine 3 bis 4-reihige Feldhecke aus gebietsheimischen Sträuchern gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Es sind niedrigwüchsige und schnittverträgliche Sträucher zu pflanzen, die als Niederhecke entwickelt und regelmäßig auf den Stock gesetzt werden können. Es gelten folgende Pflanzvorgaben:

Feldhecke/Niederhecke, 3 bis 4-reihig, Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m

Die Hecke ist alle 5-10 Jahre in Abschnitten von max. 25 m auf den Stock zu setzen, wobei innerhalb von zwei Jahren maximal die Hälfte der Hecken auf den Stock gesetzt werden darf.

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

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

### **6.3 Pflanzbindung PFB1: Erhalt der Obstbaumreihe und Gebüsche**

In den mit PFB1 gekennzeichneten Flächen ist Obstbaumreihe einschließlich ihres Unterwuchses sowie die Gebüsche zu erhalten.

Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch gebietsheimische, hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 8/10 cm zu ersetzen.

Der Unterwuchs der Baumreihen ist mit ein bis zwei Schnitten im Jahr zu mähen, um das Aufkommen von Sukzession unter den Obstbaumreihen zu vermeiden.

Die Fläche darf an einem baum- bzw. gehölzfreien Abschnitt für eine Zufahrt zur Anlage auf max. 5,0 m unterbrochen werden.

Während der Bauzeit dürfen die Fläche nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Umzäunung ist so nah, wie Betrieb und Unterhaltung es erlauben, an die mit Modulen überstellte Fläche zu setzen. Es sind naturfarbene und vorzugsweise grüne Zaunelemente zu verwenden.

Die Höhe der Umzäunung wird auf maximal 2,50 m begrenzt. Sockel sind unzulässig.

Die Festsetzungen unter I. 5.3 sind zu beachten.

## III. HINWEISE

### 1. Bauzeitenregelung / Vergrämung von Bodenbrütern

Bei einem Baustart während der Brutzeit der Bodenbrüter (März bis Mitte August) ist das jeweilige Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen.

Werden die Baufelder im Vorfeld der Baumaßnahme mit einer Wiesenmischung angesät, ist ein Mahdturnus entsprechend der vorgesehenen Entwicklungspflege der Wiesenflächen ausreichend.

Erfolgt der Bau auf den brachliegenden Ackerflächen ist regelmäßig, d.h. mindestens alle zwei Wochen eine Mahd durchzuführen.

### 2. Vermeidungskonzept Zauneidechse

Die im Fachbeitrag Artenschutz dargestellten Tabubereiche dürfen im Zuge der Bauarbeiten nicht befahren oder zur Lagerung von Material genutzt werden. Sofern die Herstellung der festen Einzäunung des Solarparks vor dem Stellen der Module erfolgt, ist eine ausreichende Abgrenzung zwischen Baufeldern und den Tabubereichen gegeben. Sofern dies nicht der Fall ist und die feste Einzäunung erst im Nachgang zur Modulaufstellung erfolgt, sind vor Baubeginn zwischen Baufeld und Tabubereichen Bauzäune zu stellen oder anderweitige, eindeutige Abgrenzungen vorzunehmen, die ein Befahren verhindern.

Im Zuge der Ausführungsplanung für den Solarpark ist zu prüfen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ob je nach Ausführungszeitraum und Standorten von BE-Flächen und Oberbodenlagern, weiterführende Schutzmaßnahmen (z.B. Reptilienzäune) erforderlich sind.

Die Einhaltung der Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu prüfen wird über den öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Stadt und Landratsamt planungsrechtlich gesichert.

### **3. Bodenfunde und archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuseigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **4. Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezuglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

### **5. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

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 nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütt Höhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

## **6. Lage im Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone III und IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets WSG-Nr. 225.015 „Tiefbrunnen Neckarkatzenbach“ (Schutzgebietsverordnung vom 29.03.1999).

Auf die Schutzgebietsverordnung sowie die allgemeinen Gesetzgebungen zum Grundwasserschutz wird hingewiesen.

## **7. Grundwasserschutz**

Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der unteren Wasserbehörde vorab anzulegen. Grundwassereingriffe sind im Wasserschutzgebiet Zone III generell nur in begründeten Ausnahmefällen, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist, genehmigungsfähig.

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 unvorhergesehene 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.

Bohrungen zum Erkunden des Baugrundes sind bei der unteren Wasserbehörde vorab anzulegen.

## **8. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung**

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuhtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **9. Einfriedungen**

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

## **10. Betrieb der Photovoltaikanlage**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlage fachgerecht zu betreiben, zu warten und Außerbetrieb zunehmen ist.

Die Vorgaben zum Grundwasserschutz (siehe 7. Grundwasserschutz) sind zu beachten.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung
	Feldhecke
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *	●
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	●
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	●
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *	●
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *	●
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)	●
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	●
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	●
<i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)	●
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	●

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden. Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Westdeutsche Bergland sein. Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

### Artenliste 2: Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Sondergebiet	- Magerwiese - Solarparkmischung (Rieger Hoffmann oder vergleichbar)

Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkünfte (UG 11).

### Artenliste 3: Obstbaumsorten für Nachpflanzungen

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrs Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstieler, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzer Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Gedelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Stüßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttner's Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Aufgestellt:

Neunkirchen, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER  
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Neunkirchen, den

Der Bürgermeister

(Siegel)

Bernhard Knörzer