

**ENTWURF**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
„SOLARPARK ADOLZHAUSEN“**

Stadt Niederstetten  
Main-Tauber-Kreis

Stand: 17. September 2025

## 1 Rechtsgrundlagen

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.1 | <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>                    | In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)        |
| 1.2 | <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>           | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)        |
| 1.3 | <b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>           | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)         |
| 1.4 | <b>Landesbauordnung (LBO)</b>                   | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert am 20.11.2023 (GBl. S. 422)       |
| 1.5 | <b>Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)</b> | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231) |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |       |  |   |
|-------|--|---|
| 2.1   | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 9 (1) 1 BauGB<br>§ 11 (1) BauNVO   | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan</p> <p>SO = Sondergebiet, hier: zum Zweck der Erzeugung und Speicherung elektrischer Energie.</p> <p>Zulässig sind Solarmodule in aufgeständerter Ausführung ohne Stein- oder Betonfundamente.</p> <p>Zulässig sind die für die Solarmodule notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstigen Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Kabel, Wege, Speicher, Kameramasten, usw.). Des Weiteren sind wasserdurchlässige Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.</p> |
| 2.2   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO |   |
| 2.2.1 | <b>Höhe baulicher Anlagen</b><br>§ 16 (2) 4 und § 18 BauNVO              | <p>Die Höhe der Solarmodultische ist mit maximal 4 m über der Geländeoberkante festgesetzt. Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante wird mit 0,8 m festgesetzt.</p> <p>Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4 m über der Geländehöhe festgesetzt. Die Geländehöhe beschreibt das Maß der mittleren am Gebäude anliegenden Höhe.</p>  |
| 2.2.2 | <b>Grundflächenzahl</b><br>§ 16 (2) 1 und § 19 BauNVO                    | <p>Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,6 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche.</p> <p>Die Grundfläche berechnet sich aus der durch die Modultische überdeckten Fläche sowie der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.</p>   |
| 2.3   | <b>Überbaubare Grundstücksflächen</b><br>§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO  | <p>Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Kameramasten, Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel.</p>  |

- 2.4 Beleuchtung**  
§ 9 (1) 20 BauGB
- Eine dauerhafte Beleuchtung ist aufgrund des Arten- und Umweltschutzes unzulässig. Während der Bauphase, bei Unterhaltungstätigkeiten und sonstigen erforderlichen Arbeitsabläufen kann die Photovoltaik-Freiflächenanlage kurzzeitig beleuchtet werden. Dabei ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.
- 2.5 Pflanzgebot**  
§ 9 (1) 20, 25a, 25b BauGB
- Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Sondergebiet. Es ist, auch unter den Modulen, ein extensiv genutztes Grünland anzulegen und zu pflegen. Es kommt standortgerechtes, zertifiziertes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 (Südwestdeutsches Bergland) bzw. Produktionsraum 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland) mit etwa 30% Wildkräutern und 70% Wildgräsern zum Einsatz. Auch eine Mahdgutübertragung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich. Die Lage der Spenderfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszumagern.
- Das Mahdgut zwischen den Modulen ist abzutransportieren.
- Die Flächen unter den Modulen bleiben als Altgras- und Altstaudenbestände bis in das zeitige Frühjahr stehen und werden frühestens ab Februar einmal jährlich gemäht bzw. gemulcht.
- Alternativ zur Mahd ist eine Schafbeweidung möglich. Für eine Beweidung ist ein geeignetes Weidemanagement notwendig, so dass innerhalb der Gesamtanlage immer ein Blühhorizont vorhanden ist.
- Pfg1 Anlage von Blühbrachen**
- In den Abstandsflächen zum Wald (pfg 1) sind mit zertifiziertem gebietsheimischen Saatgut (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) Blühflächen anzulegen. Die Flächen sind 1-mal im Jahr im Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Pfg2 Anlage von Säumen**
- In den pfg 2- Flächen sind mit gebietsheimischem Saatgut ( z.B. 'Feldrain und Saum' der Firma Saaten- Zeller, Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland) Säume anzulegen und regelmäßig zu mähen.
- Die planinternen Ausgleichsflächen können für Zufahrten in der Summe um bis zu 20 m unterbrochen werden.
- Jegliche Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.
- Die Einsaat des Plangebietes zur Entwicklung von extensivem Grünland sollte vor Baubeginn erfolgen, um eine möglichst stabile Grasnarbe vor Baubeginn zu etablieren. Alle weiteren festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
- 2.6 Baufeldbegrenzung**  
§ 9 (1) 20 BauGB
- Zum Schutz von Biotop- und Lebensraumstrukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen am Waldrand und im Umfeld des wasserführenden Grabens.
- 2.7 Stationärer Amphibienschutzzaun**  
§ 9 (1) 20 BauGB
- Um während der Bauarbeiten die Tötung von Amphibien zu verhindern, ist vor Baubeginn ein stationärer Amphibienschutzzaun bis zum Abschluss der Bauarbeiten zu installieren.

- 2.8 Zeitliche Befristung**  
§ 9 (2) 2 BauGB
- Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde. Die Fläche ist dann wieder in ihre ursprüngliche Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen.
- 2.9 Ordnungswidrigkeiten**  
§ 213 BauGB
- Ordnungswidrig handelt, wer den im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Grünflächen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
- 3 Hinweise**
- 3.1 Monitoring**
- Zur Sicherstellung der Entwicklung und Pflege der Pflanzgebotflächen ist ein Monitoring notwendig. Hinsichtlich des Umfangs des Monitorings wird auf das Kapitel „Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)“ der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.2 Rückbauverpflichtung**
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage und zur Rückführung zur ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche.
- 3.3 Bodenschutz**
- Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden (§ 1 BBodSchG). Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG). Auf die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG), Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird ausdrücklich hingewiesen.
- Nach § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) muss für Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar Größe, die auf eine nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Fläche (natürliche Böden) einwirken, ein Bodenschutzkonzept durch den Vorhabensträger erstellt werden. Ziel ist es, für die Planung und Ausführung des Vorhabens einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit Boden wie auch den Erhalt oder die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion und der damit verbundenen Bodenqualität zu gewährleisten. Das Bodenschutzkonzept ist den Antragsunterlagen zum Bauantrag beizulegen. Sofern das Vorhaben erlaubnisfrei sein sollte, ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor Maßnahmenbeginn dem Umweltschutzamt, untere Bodenschutzbehörde, vorzulegen.
- Die Anlage „Solarpark Adolzhausen“ ist so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass Bodenverdichtungen soweit wie möglich vermieden bzw. vermindert werden. Hierzu ist z. B. eine frühzeitige Einsaat einer Grünlandmischung möglich, um bei Baubeginn eine stabil entwickelte Grasnarbe zu haben (i.d.R. nach ein- bis zweimaligem Schnitt) oder der Einsatz geeigneter Hilfsmittel (wie Baggermatten, Fahrbohlen, etc.) auf Flächen außerhalb befestigter Straßen, welche als Zuwegung, Arbeitsfläche oder Materiallagerfläche genutzt werden. Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen und entstandene Schäden sind nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen (Errichtungs- Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen) zu beheben.

Nach Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtlich Anlagen (z.B. auch Fundamente) ordnungsgemäß zurückzubauen und die Flächen zur ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen. Hierbei sind die Funktionen des Bodens wiederherzustellen.

### 3.4 Landwirtschaft

Die PV-Anlage ist so zu betreiben und zu pflegen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen. Auf gegebenenfalls zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Fläche nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder vollständig in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen. Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden. Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist. Es ist ein ausreichender Abstand (min. 0,5 m) mit der Einzäunung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, damit diese Flächen auch weiterhin ohne Behinderung und vollständig bewirtschaftet werden können.

### 3.5 Altlasten

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

### 3.6 Geologie

Im Plangebiet liegt teilweise eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Holozäne Abschwemmmassen" vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Erfurt-Formation (Lettenkeuper)" und "Oberer Muschelkalk" im Untergrund zu erwarten.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus dem unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bekannt. Die nächstgelegenen Verkarstungsstrukturen sind in ca. 60 - 100 m Entfernung westlich bis nördlich des Plangebiets verzeichnet. Die genaue Lage der am LGRB verzeichneten Verkarstungsstrukturen kann in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte Baden-Württemberg (IGHK50) abgerufen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene, dem Bauvorhaben angemessene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.7 Gewässerschutz

Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden. Um Gefährdungen für das Schutzgut Grundwasser ausschließen zu können, hat der Betrieb, die Wartung und ggf. die Außerbetriebnahme der Anlage fachgerecht zu erfolgen. Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehener Weise Grundwasser angetroffen werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Das Landratsamt ist unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Ein Eingriff in das Grundwasser (z.B. Bauwasserhaltung) ist ausschließlich mit wasserrechtlicher Erlaubnis gestattet, diese ist vorab bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

- Es dürfen ausschließlich Materialien in den Untergrund eingebracht werden, durch die eine nachteilige Veränderung des Bodens und Grundwassers ausgeschlossen ist.
- 3.8 Stoffeinträge** Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) zu vermeiden.
- 3.9 Denkmalschutz** Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- 3.10 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten. Die Fläche unter den Solarmodulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Tischen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser ist somit nicht notwendig.
- 3.11 Brand- und Katastrophenschutz** Es empfiehlt sich vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.
- 3.12 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach BNatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.13 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:2000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand Oktober 2024, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.14 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan „Solarpark Adolzhausen“ besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. Weiterhin liegt den Satzungen eine Begründung mit Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bei.

Stadt Niederstetten, den

---

Bürgermeisterin Heike Naber