

# **Gemeinde Schechingen**

Gemarkung Schechingen

Ostalbkreis

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Solarpark Gröninger Feld"**

### **Textliche Festsetzungen**

Stand: 24.03.2022

Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligung



Adenauerplatz 4  
71522 Backnang  
Tel.: 07191 73529-0  
info@roosplan.de  
www.roosplan.de

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla

Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Dipl.-Ing Karsten Heuckeroth Stadtplaner

Projektnummer:

22.001

<b>I</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>II</b>	<b>Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>2</b>
II.A	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	2
II.B	Örtliche Bauvorschriften.....	5
<b>III.</b>	<b>Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>6</b>
<b>IV</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>9</b>

# I Rechtsgrundlagen

**BauGB (2017):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

**BauNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**PlanzV (1990):** Planzeichenverordnung 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.

**LBO (2010):** Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

**Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.**

## **II Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **II.A Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs.1 BauGB)

#### **II.A.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- nach Eintrag im Lageplan -

Sondergebiet Solaranlagen § 11 BauNVO

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik-Anlagen) sowie zweckgebundene bauliche Anlagen (Transformator, Trennungseinrichtung, Einfriedungen und Toranlage, Stellplatz).

#### **II.A.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. Abs.3 BauGB)

- nach Eintrag im Lageplan -

Die maximale Gesamthöhe der Solarmodule wird auf 4,0 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt.

Die maximale Gesamthöhe der Technikgebäude (Gebäude für Transformator und Trennungseinrichtung) wird auf 4,0 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt. Maßgeblich zur Berechnung der maximalen Gesamthöhe ist die mittlere Geländehöhe des Baugrunds des Technikgebäudes.

#### **II.A.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Bau-  
grenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

#### **II.A.4 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen,  
im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

## II.A.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- Die nicht überbaubaren und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.
- Die Flächen der Photovoltaik-Anlage sind als Wiesenfläche zu begrünen und durch Schafbeweidung oder Mahd extensiv zu pflegen. Dazu sind die Flächen je nach Entwicklung des Bestandes ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Alternativ kann anstatt einer zweiten Mahd auch eine Beweidung stattfinden. Die erste Mahd hat je nach Entwicklung des Bestandes Ende Mai/Anfang Juni zu erfolgen, wenn die Aussamung erfolgt ist, der 2. Schnitt bzw. eine späte Beweidung frühestens ab Ende August.

Zur Ansaat dient eine gebietsheimische, standortgerechte und artenreiche Wiesenmischung mit mindestens 30 % Blumen- und 70 % Gräseranteil (Regio-Saatgut).

- Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Eine Dauerbeleuchtung ist nicht zulässig.
- Die Befestigung von Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (z.B. Schotterrassen).
- Die Flächen, die in der Planzeichnung explizit gekennzeichnet sind, dienen der Eingrünung und sind als Wiesenfläche zu begrünen und durch Schafbeweidung oder Mahd zu pflegen. Die Flächen dürfen mit Zufahrten, die max. 6m breit sind unterbrochen werden.

## 6. Pflanzgebote

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebote von Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochtone Gehölze) nach folgenden Listen sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 5 m abweichen.

### Pflanzenliste 1 (Pfl.1):

Klein- mittelkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 15 cm

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche

*Sorbus aucuparia* - Vogelbeere

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume:

An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz, um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen im Übergang zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbisschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen. Die Gehölze sind von lokalen Baumschulen mit Nachweis des Ursprungsgebiets 11 – Südwestdeutsches Bergland nach VWV – Regiosaaten® zu beziehen.

**Pflanzenliste 2 (Pfl.2):**

Gebüsche mit heimischen Wildsträuchern.

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gem. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Gehölze:

Mind. 2x verpflanzt und im Container oder als Ballenware mind. 60-100 cm.

**Pflanzenliste 3 (Pfl.3):**

Benjeshecke.

Die Hecke ist mit unterschiedlich dicken Ästen bis zu 30 cm Durchmesser von gebietsheimischen Gehölzen anzulegen. Das Schnittgut ist auf einer Breite von 2-3 m auf mind. 1,5 m anzuhäufen und danach sich selbst zu überlassen. Wenn durch Selbstaussamung eine Hecke daraus entstanden ist, darf diese zur Pflege auf max. 1/3 nach 15 Jahren auf den Stock gesetzt werden. Nach weiteren 5 Jahren ein weiteres Drittel etc.. Jedes Drittel muss danach mind. 20 Jahre ungeschnitten wachsen.

## II.B Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Abs.7 LBO)

### II.B.1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

festgesetzt sind für Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen:

- Flachdächer (FD), Dachneigung bis 5°

Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind unzulässig.

#### b) Fassadengestaltung

Unzulässig bei der Fassadengestaltung sind hochglänzende Metalle sowie grelle und leuchtende Farben. Zugelassen sind Holzfassaden, Holzverbundmaterial und Naturstein.

### **III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### **III.1 Erschließen von Grundwasser und -absenkung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation oder ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt zu erfragen.

#### **III.2 Bodendenkmale**

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

#### **III.3 Bodenschutz/Baugrund**

Es wird auf § 3 Abs.4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) hingewiesen: Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

##### Wiederverwertung von Erdaushub

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der

hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

#### Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

#### Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen ausgeführt werden.

### **III.4 Beleuchtung**

Es wird auf den neuen § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung der Gemeinden für neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (ab 1.1.2021) ableiten lässt (s. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020, GBl. vom 30. Juli 2020, S. 651 ff.): Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Vegetation (z.B. Grünflächen, Bäume, Büsche) und Gewässer dürfen nicht beleuchtet werden. Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze. Leuchtdichten für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtenden Flächen von max. 100 Candela/Quadratmeter für max. 10 m<sup>2</sup> Flächen, 5 Candela/Quadratmeter für größere Flächen. Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo/Namen) sind zu vermeiden. Lichtlenkung nur durch voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio = 0 %, besser Lichtstärkeklasse G6). Daher ist auf Bodenstrahler, freistrahrende Röhren und Kugelleuchten zu verzichten. Lichtpunkthöhen (an Gebäude oder auf Masten) sind so niedrig zu wählen, damit keine Abstrahlung über die Nutzungsfläche hinaus erfolgt. Auf die Nutzungszeit bedarfsorientierte Beleuchtung soll durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder Smart Technologien zeitlich begrenzt sein. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit bernsteinfarbenen bis max. warmweißen Farbtemperaturen (Orientierung 1800 bis max. 3000 Kelvin) zu verwenden. Wechsellicht (Änderungen des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden.

Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

### **III.5 Artenschutzrechtliche Vorschriften**

Die Rechtsgrundlage für den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ist § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei kommt es nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art an und ob sich dieser durch einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 verschlechtert. Solange die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten regelmäßig - wenn auch nicht ständig - genutzt werden, sind diese geschützt und ein Zugriff verboten. Lediglich die Standorttreue der betroffenen Art kann eine Ausnahme begründen: Nach Ende der Nutzzeit ist ein Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr verboten.

Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG lediglich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden, auf die Ausnahmen in Satz 2 wird hingewiesen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Da von der Beleuchtung, vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, negative Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten zu erwarten wären, sind entsprechend § 2 Abs. 1 Ziffer 8 Satz 3 des Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft BW (NatSchG) nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten. Eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden. Es sind nur tierfreundliche Leuchtmittel (streulicharm, insektenverträglich) zu verwenden. Beleuchtungsanlagen zur großflächigen und dauerhaften Ausleuchtung von Außenanlagen sind nicht zulässig.

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

## IV    **Verfahrensvermerke**

- |     |   |            |            |
|-----|---|------------|------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  | am         | 18.11.2021 |
| 2.  | Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung  | am         | ...        |
| 3.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1+2<br>im Amtsblatt (§ 3 Abs. 1 BauGB)   | am         | ...        |
| 4.  | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit<br>(§ 3 Abs. 1 BauGB)  | vom<br>bis | ...<br>... |
| 5.  | Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger<br>Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)            | vom<br>bis | ...<br>... |
| 6.  | Beschluss zur öffentlichen Auslegung  | am         | ...        |
| 7.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6<br>im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB)   | am         | ...        |
| 8.  | Öffentliche Auslegung<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)   | vom<br>bis | ...<br>... |
| 9.  | Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger<br>öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)         | vom<br>bis | ...<br>... |
| 10. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der<br>örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW) | am         | ...        |

**Ausfertigung:** Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Schechingen, den

.....  
Stefan Jenninger  
Bürgermeister

10. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ...  
im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)
11. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB) ab ...

**Zur Beurkundung**  
Schechingen, den

.....  
Stefan Jenninger  
Bürgermeister