

Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

1. Bebauungsplan „Solarpark Kurze Gereutäcker“

Stadt Hayingen, Gemarkung Ehestetten

Landkreis Reutlingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“

zulässig sind:

- Photovoltaik-Module und Modultische mit erforderlichen Aufständern,
- Insbesondere Gebäude für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen),
- Entwässerungsanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe und die maximale Grundfläche hinreichend bestimmt.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Höhe ist beschränkt.

Bei Gebäuden und baulichen Anlagen wird die Höhe ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur höchsten Stelle des Gebäudes gemessen.

Photovoltaik Modultische mit erforderlichen Aufständern

Höhe Oberkante maximal 4,00 m

Insbesondere Gebäude für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen).

Höhe Oberkante maximal 4,00 m

1.2.2 Grundfläche (§§ 16 (2) und 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO, wobei die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen auf die Grundfläche nicht angerechnet werden.

Die Grundfläche der baulichen Anlagen ist zusätzlich wie folgt geregelt:

Insbesondere Gebäude für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen).

Maximal 3 Gebäude mit einer Grundfläche je Gebäude von maximal 30,0 m².

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die baulichen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen sonstigen Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Maßnahmenflächen

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Maßnahme 6 auszubilden und zu erhalten.

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

Maßnahme 1: Kleintierdurchlässige Gestaltung der Einfriedungen

Zur Aufrechterhaltung der Verbundfunktion sind die Zaunanlagen kleintierdurchlässig zu gestalten. Es dürfen nur Maschendrahtzäune oder Drahtgitterzäune verwendet werden, die eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen. Um das Verletzungsrisiko für Tiere zu minimieren, sind scharfkantige Abschlüsse an der Unterseite der Einfriedung nicht zulässig.

Maßnahme 2: Schutz und Wiederherstellung von Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Wege, Zufahrten, Stellplätze und den Betriebsgebäuden abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden fachgerecht wiederherzustellen. Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Umlagerungen des Bodens bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen sowie Befahren/ Bodenarbeiten bei nassen bis sehr nassen Bodenverhältnissen. Bei sehr feuchten Bodenverhältnissen ist das Befahren/Arbeiten nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig.

Maßnahme 3: Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den Photovoltaik-Modultischen und den Betriebsgebäuden anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück gegebenenfalls über Versickerungseinrichtungen über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Maßnahme 4: Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelungen sind Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Folgende Beläge stehen zur Auswahl: Schotterrasen, Rasenfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Rasengitterplatten (Fugenanteil > 25%), Sickerfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Pflasterbelag aus haufwerkporigen Betonsteinen oder Kiesbelag. Alternativ können die Wege als Graswege hergestellt werden.

Maßnahme 5: Entwicklung von extensiv genutztem Grünland

Im Bereich der Solarmodule ist durch Ansaat mit artenreichem, gebietsheimischem Saatgut extensives Grünland zu entwickeln. In Bereichen mit einer intakten Grasnarbe kann auf die Ansaat verzichtet werden. Es ist ein rotierendes Weidesystem mit zweimaliger Beweidung durchzuführen. Alternativ ist eine zweisechürige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes durchzuführen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Pestiziden sowie von umweltschädlichen Mitteln zur Pflege der Module und Aufständungen ist zu unterlassen. Der erste Schnitt/die erste Beweidung erfolgt frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (ca. Mitte Juni). In den ersten Jahren kann zur Aushagerung der Fläche ein weiterer Schnitt/eine weitere Beweidung erfolgen.

Maßnahme 6 – Entwicklung einer Saumvegetation

Auf den im Bebauungsplan mit M6 gekennzeichneten Flächen werden mehrjährige Säume entwickelt. Die Ansaat erfolgt mit artenreichem, gebietsheimischem Saatgut. Im 1. Jahr erfolgen zwei bis drei Schröpschnitte mit einer Schnitthöhe von (5) -10 cm. Das Mahdgut ist abzutransportieren. In den Folgejahren erfolgt eine einmalige Mahd im Frühsommer (Mitte Mai bis Mitte Juni) mit Abtransport des Mahdgutes. Dabei werden max. 70 % der Fläche gleichzeitig gemäht. Die Mahd der übrigen Flächen erfolgt mit einem Abstand von mind. 3 Wochen. Sind die Standorte besonders wüchsig, so kann zusätzlich im zeitigen Frühjahr (März) die im Winter abgestorbene Biomasse abgemäht und abtransportiert werden.

1.6 Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) 2 BauGB)

Zulassungsvoraussetzung für den Betrieb der Anlage ist eine Rückbauverpflichtung einschließlich möglicher Sicherungsmittel sowie der Rekultivierung der Flächen für die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Anschlussnutzung.

1.7 Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)

Geländeänderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeböschert werden (Böschungswinkel max. 1:2).

1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen der baulichen Anlagen sind so festzulegen, dass sich der Einschnitt und die Auffüllung im natürlichen Gelände ausgleichen. Längere bauliche Anlagen sind durch versetzte Fußbodenhöhen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Bezugspunkt:

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf bei Gebäuden und baulichen Anlagen im Mittel gemessen um maximal 1,50 m vom bestehenden Gelände abweichen.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz und Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Sowohl die Geländeform als auch der Bodenaufbau sind im natürlichen Zustand zu erhalten.

Es ist auf der Basis der DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (September 2019) ein Bodenschutzkonzept (BSK) einschließlich eines Bodenschutzplanes mit räumlicher Konkretisierung von Bodenschutzmaßnahmen (z.B. Lage der BE-Flächen, Lagerflächen für Bodenmieten, Verlauf von temporären/provisorischen Baustraßen, Ausweisung von Tabu-Flächen, etc.; siehe beigefügtes Merkblatt) durch einen Fachplaner mit bodenkundlichem Sachverstand zu erstellen und der unteren Boden-schutzbehörde vorzulegen.

Eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) wird nicht gefordert, jedoch sind die Bodenarbeiten durch einen Fachplaner mit bodenkundlichem Sachverstand beratend zu begleiten. Idealerweise hat dieser bereits das BSK erstellt.

Folgende Anforderungen zur Verringerung der Eingriffsfolgen bzw. für eine schadensminimierende Rekultivierung sind zu beachten:

- Die Bestimmungen der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) sind einzuhalten.
- Sämtliche Bodenarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und bei abgetrocknetem Bodenmaterial durchgeführt werden, damit Bodenverdichtungen auf ein unvermeidliches Maß reduziert werden können.
- Der Baubetrieb ist so planen und umzusetzen, dass der Baubetrieb lediglich im engeren Baufeld zu Verdichtungen führen kann; diese sind nach Abschluss der Arbeiten mit geeignetem Gerät durch Tiefenlockerung oder durch Ansaat bodenlockernder Pflanzen, z.B. Luzerne, zu beseitigen.
- Nach Beendigung der Nutzung als PV-Freiflächenanlage sind die technischen Einrichtungen vollständig zurückzubauen und der Ausgangszustand wiederherzustellen.

2.2 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 Bau-firmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.3 Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung können sporadisch Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen entstehen. Negative Auswirkungen auf die Solarmodule, die durch die landwirtschaftliche Produktion entstehen können sind vom Anlagebetreiber bzw. Rechnachfolgern zu dulden.

2.4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Glastal (Zone III)“. Die Rechtsverordnung vom 22.06.1994 ist zu beachten.

Die Höhere Bodenschutzbehörde weist vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zur Sicherstellung der sachgerechten Durchführung der Bauarbeiten gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept vorzulegen ist. Im Bodenschutzkonzept sind die relevanten, mit der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen verbundenen Gefährdungen sowie die vorgesehenen Maßnahmen bezüglich des Schutzguts Boden darzustellen.

Über die Notwendigkeit einer bodenkundlichen Baubegleitung entscheidet die Untere Bodenschutzbehörde in Abhängigkeit der konkreten Verhältnisse des Einzelfalls.

Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

2.5 Brandschutz

Auf das Papier „*Brandschutz-technische Anforderungen an Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) im Freigelände - Solarparks* -“ des Landratsamtes Reutlingen vom 04.05.2020 GT 21/32-133.10-sk wird hingewiesen.

2.6 Straßenverkehr

Es ist darauf zu achten, dass von den Solarmodulen keinerlei Beeinträchtigung des Verkehrs hinsichtlich der in der Nähe verlaufenden Straßen ausgeht. Wie in den Planunterlagen, Schriftlicher Teil (Teil B) aufgeführt, dürfen von den Solarmodulen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr ausgehen. Dies betrifft insbesondere die K6747, die K 6749 und die L249. Verkehrsteilnehmer dürfen nicht geblendet werden.

An den Ein- und Ausfahrten zum Solarpark und zu allen baulichen Anlagen ist auf ausreichende Sichtverhältnisse auf die Straße zu achten.

Zufahrten müssen so angelegt werden, dass im Nachhinein keine verkehrsregelnden Maßnahmen erforderlich sind.

Sollte der öffentliche Verkehrsraum bei vorgenanntem Bauvorhaben eingeschränkt werden, ist bei der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Reutlingen eine Verkehrsrechtliche Anordnung zu beantragen.

2.7 Schutz der angrenzenden Biotope

Zum Schutz der angrenzenden Biotope sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen oder Zerstörungen vom Vorhabensträger zu treffen (z.B. Bauzaun etc.).

Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Solarpark Kurze Gereutäcker“

Stadt Hayingen, Gemarkung Ehestetten

Landkreis Reutlingen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Photovoltaik-Modultische** (§ 74 (1) 3 LBO)
Verwendet werden dürfen nur antireflexionsbeschichtete Solarmodule, die auf einem Modultisch mit einer Neigung zwischen 15° und 25° befestigt werden. Von den Solarmodulen dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr der Kreis- und Landesstraße ausgehen.
2. **Fassade** (§ 74 (1) 1 LBO)
Die notwendigen Betriebsgebäude (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen) sind in landschaftsgerechten Farbtönen zu erstellen, d.h. sie dürfen einen Remissionswert (Hellbezugswert) von 70 % nicht überschreiten.
3. **Stellplatzherstellung und Zufahrten** (§ 74 (1) 3 LBO)
Zusätzlich erforderliche Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Schotter, wassergebundenen Decken o. ä. zu befestigen.
4. **Erdaushub** (§ 74 (1) 3 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Erdarbeiten für Kabelverlegungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und müssen in den Bauvorlagen dargestellt werden.
5. **Einfriedigungen** (§ 74 (1) 3 LBO)
Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m und mit einer Bodenfreiheit von ca. 15 cm zulässig. Scharfkantige Abschlüsse an der Unterkante der Einfriedigungen sind nicht zulässig. Der Mindestabstand der Zaunanlage ergibt sich je nach Höhe der Anlage aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg. Die Farbe des Zauns muss grau oder dunkelgrün sein.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Photovoltaik-Modultische
2. Fassade
3. Stellplatzherstellung und Zufahrten
4. Erdaushub
5. Einfriedigungen

Ausgefertigt

Hayingen, den 29.06.2023

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Ulrike Holzbrecher
Bürgermeisterin

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Schriftlicher Teil „Solarpark Kurze Gereutäcker“

2. Örtliche Bauvorschriften „Solarpark Kurze Gereutäcker“

Stadt Hayingen, Gemarkung Ehestetten

Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss

17.02.2022

Billigungsbeschluss

15.12.2022

- Öffentliche Bekanntmachung

22.12.2022

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

02.01.2023 – 03.02.2023

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

02.01.2023 – 03.02.2023

Auslegungsbeschluss

29.06.2023

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Hayingen, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Hayingen, den _____

Bürgermeisterin