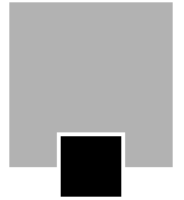


KREIS: LUDWIGSBURG  
STADT: STEINHEIM AN DER MURR  
GEMARKUNG: HÖPFIGHEIM

K M B



# *TEXTTEIL*

## VORENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

**„Solarpark Höpfigheimer Höhe“**

Ludwigsburg, den 24.01.2024

Bearbeiter/in: A. Adlung



## **Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

## **Allgemeine Angaben**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



# A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

---

## A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

### A.1.1 Sondergebiet – Energiegewinnung (SO) (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Energie,
- Transformatoren-/Netzeinspeisestationen
- Anlagen zur Speicherung von Energie
- Betriebsanlagen

## A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

### A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche für die aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Energie wird mit 0,8 festgesetzt.

Zwischen den aufgeständerten Modulen zur Nutzung solarer Energie ist ein Abstand von 3 m einzuhalten. Der Abstand wird zwischen den äußeren Modulkanten gemessen.

Transformatoren-/Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung von Energie und Betriebsanlagen sind auf maximal 1% der Grundstücksfläche zulässig und dürfen eine maximale Grundfläche von 45 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### A.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Höhe baulicher Anlagen jeweils bezogen auf das anstehende Gelände. Die Modultische müssen einen Mindestabstand von 0,80 m zum anstehenden Gelände einhalten.

Höhe baulicher Anlagen (H max): Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 4,0 m.

## A.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

## A.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## A.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Gemäß §22 StrG wird entlang der freien Strecke der K1610 ein 15 m Anbauabstand eingehalten. Innerhalb dieser Anbauverbotszone sind bauliche Anlagen sowie auch Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Lärmschutzanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig. Das Anbauverbot gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind, sowie nicht für Photovoltaik- und solarthermische Freiflächenanlagen und die dazugehörigen Nebenanlagen.



## **A.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

### *A.6.1 Maßnahme – extensives Grünland*

Alle Flächen innerhalb der Umzäunung im Plangebiet sind, wenn es keine baulichen Anlagen, Zufahrten oder Nebenanlagen sind als extensives Grünland zu bewirtschaften und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Flächen sind so zu pflegen, dass das Entwicklungsziel artenreiche Fettwiese erreicht werden kann. In den ungenutzten Randbereichen sind über den Winter Altgrasstreifen zu belassen.

Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Die Mahd ist mit schneidenden Maschinen oder durch Beweidung umzusetzen. Eine Mulchmahd ist nicht zulässig.

### *A.6.2 Beleuchtung*

Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (vorzugsweise LED-Leuchtmittel) zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird. Eine Beleuchtung von Gehölzen ist zu vermeiden. Auf § 21 NatSchG BW wird verwiesen.

## **A.7 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 BauGB)**

### *A.7.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Blühstreifen*

Die durch Planzeichen festgelegten Flächen werden mit einer gebietsheimischen und standort-gerechten Saatgutmischung gesicherter Herkunft als mehrjährige Blühflächen mit einer Standzeit von in der Regel 5 Jahren angelegt.

Eine Pflege der Blühflächen erfolgt bei Bedarf. Pro Jahr dürfen maximal 50% der Blühstreifen gemäht werden. Das Mähgut ist abzuräumen. Nach 5 Jahren werden die Flächen umgebrochen und neu eingesät.

Unterirdische Leitungen sind zulässig.

### *A.7.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Eingrünung mit Stauden und Sträuchern*

Die durch Planzeichen festgelegten Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saum- und/oder Staudenmischung anzulegen. Auf ca. 40% der Fläche sind gebietseigene und standort-gerechte Sträucher zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind niedrigwüchsige und schnittverträgliche Gehölze zu pflanzen, die bei Bedarf zurückgeschnitten bzw. auf den Stock gesetzt werden können. Innerhalb von zwei Jahren dürfen maximal die Hälfte der Gehölze auf den Stock gesetzt werden.

Die Gehölze werden in lockeren Gruppen unterschiedlicher Größe (3 – 9 Gehölze) gepflanzt.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Unterirdische Leitungen sind zulässig.



## **B Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 74 LBO

---

### **B.1 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### *B.1.1 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)*

Für Einfriedungen gilt das Nachbarrecht BW. Die maximale Höhe beträgt 2,0 m.

Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Wegen ist ein Abstand von min. 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,2 m aufweisen.

#### *B.1.2 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§74 (1) 3 LBO)*

Für Zugänge und Zufahrten sowie deren Unterbau sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Schotterrassen u.ä.) zulässig.



## C Hinweise

---

### C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz.

### C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ sowie auf das Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ wird verwiesen.

Auf § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG), der seit 01.01.2021 gilt, wird hingewiesen. Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist der zuständigen Behörde (Landratsamt) vorzulegen. Das Bodenschutzkonzept ist bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

Auf § 3 Abs. 3 und 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) wird hingewiesen. Bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder bei einer einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Bei solchen Baumaßnahmen ist außerdem ein Abfallverwertungskonzept einzuholen, der zuständigen Behörde vorzulegen und das Konzept inhaltlich zu beachten.

### C.3 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

### C.4 Artenschutz

Folgt im weiteren Verfahren.

### C.5 Umweltbericht und Grünordnungsplan

Folgt im weiteren Verfahren.



## D Pflanzenlisten

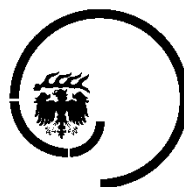
---

### D.1 Pflanzenliste 1 Sträucher

mind. 2x verpflanzte, Sträucher 60-100cm

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>





## Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

### 1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Bei der Verwertung von Überschussmassen sind die §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, aktuellste Fassung) sowie die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten. Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach §§ 6 und 7 der BBodSchV, der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sowie der DIN 19639 (Bodenschutz bei Bauvorhaben) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs.3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist grundsätzlich anzustreben. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 3 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

### 2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil mit ausreichendem Überstand von 50-100 cm Breite).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

