

**Stadt Weinstadt**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# **„SCHÖNBÜHL – 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“ – SOLARPARK –**

**Vorentwurf vom 27.09.2024**

## **TEXTTEIL**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan, König + Partner PartmbB, Altbach, 27.09.2024
- Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse, Peter Endl, Filderstadt, 27.02.2021
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Peter Endl, Filderstadt, 02.11.2023 ergänzt 16.09.2024

### Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – „Solarenergie und Landwirtschaft“

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

#### Zulässig sind:

- freistehende Solar-Module in aufgeständerter Ausführung,
- für die Solar-Module notwendige Wechselrichter, Transformatoren, Batteriespeicher und sonstige Betriebsgebäude
- bauliche Anlagen und Nutzungen, die dem Nutzungszweck dienen (z.B. Leitungen, Einfriedungen, Blendschutzmaßnahmen, Kabel, Wege),
- Netzverknüpfungspunkt,
- Ver- und Entsorgungsanlagen.

Des Weiteren ist die landwirtschaftliche Nutzung durch Beweidung zulässig.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der baulichen Anlagen.

### A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Sie gibt die Fläche an, die durch Photovoltaikmodule und deren Nebenanlagen überbaut werden darf.

### A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die lichte Höhe der baulichen Anlage ist gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone als Mindestmaß und die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlage als Maximalmaß festgesetzt.

Die maximale Höhe bezieht sich auf den Abstand zwischen Oberkante der baulichen Anlage und der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Geländeoberkante. Die lichte Höhe bezieht sich auf den Abstand zwischen Unterkante der Photovoltaikmodule und der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Geländeoberkante.

## **A3 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

## **A4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A4.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A4.2 Private Verkehrsfläche**

Die Private Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **A5 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **A5.1 Private Grünfläche „Eingrünung und Ausgleichsmaßnahmen“**

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Eingrünung und Ausgleichsmaßnahmen“. Die privaten Grünflächen dienen zudem als Aufenthaltsflächen und naturnaher Erholungsbereich.

Die Flächen sind entsprechend den Festsetzungen unter Ziffer A6.3 zu gestalten und bepflanzen.

## **A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A6.1 Ausschluss von Außenbeleuchtung**

Beleuchtungsanlagen sind unzulässig.

### **A6.2 Ausschluss von wasserverunreinigenden Stoffen**

Zur Reinigung der Photovoltaik-Module darf lediglich Wasser ohne chemische Zusatzstoffe verwendet werden. Der Einsatz von Pestiziden oder Herbiziden ist unzulässig.

## **A6.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG**

### **A6.3.1 Erhalt, Ergänzung und Pflege bestehender Gehölzbereiche mit angrenzendem Grünland, Aufwertung und Neuschaffung von Habitaten (CEF 4)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit CEF 4 gekennzeichneten Fläche ist ein vollständiger Erhalt der Flächen zu gewährleisten. Die großflächige Gehölzsukzession (v.a. Brombeeraufwuchs) ist zu entfernen und die ursprünglich vorhandenen lückigen und niedrigen Heckenstrukturen wiederherzustellen. Auf den Flächen ist zudem die Neuanlage von Habitatelementen für die Zauneidechse vorzusehen (Steinriegel, Holzstapel, Sandlinsen). Die vorhandenen Gehölzbestände und Grünlandbereiche sind extensiv zu pflegen.

### **A6.3.2 Errichtung von Ersatzquartieren im ehem. Wirtschaftsgebäude (CEF 5)**

Für das ehemalige Wirtschaftsgebäude ist die Errichtung von Quartieren gebäudebewohnender Fledermausarten vorgesehen. Zur Verbesserung der Habitatqualität ist zunächst das Ersetzen der Glasziegel bzw. Glasbausteine durch herkömmliche Dachziegel und Ziegel im Dachbereich bzw. Fensterbereich durchzuführen, um eine Abdunklung der Dachflächen zu erreichen. Fehlende Dachziegel sind zu ersetzen. Die vorhandenen Giebelfenster sind mit einem Holzladen und einer Einflugspalte (Höhe ca. 15 cm über die gesamte Fensterbreite) auszustatten. Die restlichen Fenster sind vollständig zu verschließen.

Im Bereich des Pfettendachs sind drei Fledermausquartiere zu errichten. Hierbei sollten die Quartiere von der Firstpfette bis zum ersten Querbalken reichen. Zu verwenden ist ausschließlich sägeraues und unbehandeltes Holz.

Weiterhin sind vier Quartiere im Sparrenfeld sowie ein Quartier im außenliegenden Giebelbereich zu errichten. Zu verwenden ist ausschließlich sägeraues und unbehandeltes Holz. Zusätzlich sind 4 Leichtbetonsteine (z.B. typ Schwegler Gewölbesteine 1GS) an den Dachbalken am zweiten Geschoss sowie 4 Hohlblocksteine an den Dachbalken im ersten Geschoss mit der Öffnung nach unten anzubringen.

## **A7 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten.

Das Gehrecht ist zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

LR 1: Das Leitungsrecht 1 ist zugunsten der Leitungsträger und der Stadt Weinstadt zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst den Schutzstreifen mit einem Abstand von 4 m beidseits der Leitungssachse.

LR 2: Das Leitungsrecht 2 ist zugunsten der Leitungsträger und der Stadt Weinstadt zu belasten. Diese dürfen mit Photovoltaikmodulen überbaut werden.

## **A8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **A8.1 Pflanzgebot**

Die als Pflanzgebot festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

#### **Einzelbäume**

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebot „Einzelbäume“ sind einheimische und standortgerechte Bäume gemäß beiliegender Pflanzliste (Anhang E) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0m Höhe). Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 5,00 m verschoben werden.

#### **Pflanzgebot 1 (pfg 1) – Eingrünung und Baumpflanzungen**

Die gekennzeichneten Flächen sind als Wiese anzulegen und durch zwei bis dreimalige Mahd mit Abtransport des Mähguts extensiv zu pflegen. Für die Ansaat ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Als Saatgutmischung eignet sich beispielsweise die Mischung „Frischwiese / Fettwiese“ der Fa. Rieger-Hofmann o.ä.

An den im Plan dargestellten Standorten sind Hochstamm-Obstbäume zu erhalten oder anzupflanzen. Weiterhin sind Heckenstrukturen aus standortheimischen Gehölzen / Obstbäume und artenreiche Saumstreifen anzulegen und zu entwickeln.

#### **Pflanzgebot 2 (pfg 2) - Begrünung der Grundstücksfläche innerhalb der Baufenster (räumlich im zeichnerischen Teil nicht verortet)**

Die Fläche innerhalb des Baufensters ist durch Ansaat mit autochthonem Saatgut (z.B. Mischung Solarpark, Ursprungsgebiet 11 (Südwestdeutsches Bergland), Fa. Rieger-Hofmann) als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist extensiv zu beweiden oder maximal zwei- bis dreimal pro Jahr zu mähen. Die Verwendung von Pestiziden und Dünung der Wiesenflächen ist unzulässig.

## **A8.2 Erhaltungsgebot**

### **Einzelbäume**

Die im Plan zur Erhaltung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und während der Baumaßnahmen gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für gegebenenfalls entfallende Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzusehen. Hierfür sind die im Anhang E aufgeführten Bäume zu verwenden.

# **B** ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## **B1** Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B1.1** Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune aus unverzinktem Drahtgeflecht bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm aufweisen. Eine Einfriedung der privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

# **C** HINWEISE

## **C1** Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

## C3 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

# D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	04.05.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	10.05.2023
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit / Bürgerinformationsveranstaltung § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Weinstadt, den	.....
Thomas Deißler Erster Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# E ANHANG

## Pflanzliste

	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<b>Bäume</b>	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
	Obstbaum-Hochstämme in Arten und Sorten sowie Wildobstsorten	
<b>Sträucher</b>	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffl. Weißdorn
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	

Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002