

KREIS: HEILBRONN
STADT: GUNDELSHEIM
GEMARKUNG: HÖCHSTBERG

KMB

ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

TEXTTEIL

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Sondergebiet Energiegewinnung Photovoltaik“

Ludwigsburg, den 12.02.2025

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 – Photovoltaik (SO) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dient der Stromerzeugung durch Photovoltaik. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus Sonnenenergie. Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur Umwandlung und Abgabe von überwiegend im Plangebiet erzeugtem Strom, wie z.B. Elektrolyseure und Ladestationen. Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen zu den oben genannten Nutzungen sind zulässig, wie z.B. Zuwegungen, Einfriedungen, Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Kameramasten, Monitoring-Container, Löschwasserkissen.

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 Photovoltaikanlagen jeglicher Art wird mit 0,8 festgesetzt.

Transformatoren-/Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung von Energie, Monitoring- und Lagercontainer sowie Betriebsanlagen dürfen eine Grundfläche von jeweils 60 m² nicht überschreiten. Insgesamt dürfen 10 % der Grundstücksfläche durch diese Anlagen sowie deren Zuwege und Zufahren versiegelt werden.

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.

Höhe baulicher Anlagen (H max): Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 3,5 m. Nebenanlagen zur Überwachung dürfen eine Höhe von maximal 6 m nicht überschreiten.

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

A.5.1 Maßnahme 1 – extensives Grünland

Alle Flächen innerhalb der Umzäunung im Plangebiet sind, wenn es keine baulichen Anlagen, Zufahrten oder Nebenanlagen sind, entweder durch Selbstbegrünung oder mit einem gebiets-eigenen und standortgerechten Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese einzusäen, zu bewirtschaften und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.



A.6 Fahrrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die mit Fahrrecht belastete Fläche besteht zu Gunsten der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen.

A.7 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 BauGB)

A.7.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Eingrünung

Die durch Planzeichen festgelegten Flächen werden mit einer gebietseigenen und standortgerechten Saatgutmischung gesicherter Herkunft als mehrjährige Blühstreifen angelegt.

Die Pflege der Fläche kann durch eine einmal jährliche Mahd oder durch den Umbruch und die Neueinsaat alle 5 Jahre umgesetzt werden.

Rund. 25 % der Fläche ist mit gebietsheimischen Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen. Pro Strauch sind ca. 2 m² Pflanzfläche anzunehmen. Pflanzgröße 2 xv, 60-100 cm.

Es sind niedrigwüchsige und schnittverträgliche Gehölze zu pflanzen, die regelmäßig zurückgeschnitten bzw. auf den Stock gesetzt werden können. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Die Sträucher sind alle 5 - 10 Jahre auf den Stock zu setzen, wobei innerhalb von zwei Jahren maximal die Hälfte der Hecken auf den Stock gesetzt werden darf.

A.7.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Waldabstand

Entlang des Waldrands innerhalb eines 15 m Waldabstands werden im Übergang zum Wald Strauch- und Heckenflächen angelegt. Die übrigen Flächen werden als Saum- und Krautvegetation angelegt.

Für die Sträucher und Hecken geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt. Die Saum- und Krautvegetation soll mit gebietseigenem und standortgerechtem Saatgute gesicherter Herkunft eingesät werden.

Die Sträucher sind alle 5 - 10 Jahre auf den Stock zu setzen, wobei innerhalb von zwei Jahren maximal die Hälfte der Hecken auf den Stock gesetzt werden darf. Die Saum- und Krautflächen werden maximal einmal jährlich gemäht. Auf den Flächen findet keinerlei Düngung statt.

A.7.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Baumreihe

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Pflanzung geeignet Bäume sind in Pflanzenliste 2 und 3 aufgeführt.

A.7.4 Pflanzbindung (Pfb) – Baumreihe

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Nachpflanzung geeignet Bäume sind in Pflanzenliste 2 und 3 aufgeführt.

Eine Baustelleneinrichtung ist innerhalb des Kronenbereichs der Bäume unzulässig.



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 Zaunhöhe beträgt 2,5 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 0,15 m aufweisen. Zulässig sind zudem wolfsichere Zäune, die in den Boden eingegraben werden. Die Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei solchen Zäunen durch entsprechende Einschlüpfе mit mind. 15 x 15 cm im Abstand von maximal 10 m zu gewährleisten.

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

Für private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Schotterrassen u.ä.) zulässig.

B.1.3 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch/landschaftsplanerisch anzulegen und zu pflegen. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Innerhalb des ausgewiesenen Geltungsraums wird die Verdachtsfläche Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Nussbaum (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Listen-Nr. 6M) berührt.

Für die innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplans ausgewiesenen archäologischen Verdachts- bzw. Prüffallflächen ist die Denkmaleigenschaft noch nicht abschließend bestimmt. Denkmalwertigkeit und -bestand bedürfen hier im Rahmen der fachlichen Beteiligung an Bodeneingriffen gegebenenfalls der weiteren Erkundung. Bodendenkmalpflegerisches Ziel ist der möglichst ungestörte Erhalt von Kulturdenkmälern.

Dort vorgesehene Planungen sind daher frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung des Bauantrags ist notwendig.

Vorsorglich weisen wir bereits im Vorfeld konkreter Planungen darauf hin, dass archäologische (Vor-)Untersuchungen und Rettungsgrabungen oder archäologische Begleitungen erforderlich werden können, die grundsätzlich auch längere Zeit in Anspruch nehmen können und gegebenenfalls durch den Vorhabenträger zu finanzieren sind.

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 § 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

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen).

Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Heilbronn zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.



Das Planungsvorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Gundelsheim-Höchstberg“ (LUBW-Nr. 125.050; Datum der Rechtsverordnung: 09.08.1993).

Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten.

C.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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. offen bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C.5 Artenschutz

C.5.1 Vermeidung / Minderung

- Fällung von Gehölzen nur zwischen dem 20. Oktober und 28. Februar
- Fledermausfreundliche Beleuchtung
- Vermeidung der Entstehung von temporären Kleingewässern

C.5.2 Ausgleich / Ersatz (CEF-Maßnahmen)

- 4 Blühstreifen à mind. 1.500 m² in einem geeigneten Habitat von mind. 1 ha in max. 2 km Entfernung
- Reptilien-/Amphibienzaun entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze
- Bei Fällung der Obstbäume: Umsiedlung der Zauneidechsen auf CEF-Fläche mit mind. 600 m² Jagdhabitat und 2 Refugien

C.5.3 Gutachterliche Empfehlung

- 6 Fledermauskästen als vorgezogener Ausgleich für entfallende/entwertete Quartiere
- Bei Fällung der Obstbäume: Lagerung von Stämmen/Stammteilen z. B. in Form von Totholzpyramiden

(Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR Bioplan vom 02.02.2023)

C.6 Umweltbericht und Grünordnungsplan

C.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- V 1 Sachgerechter Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden
- V 2 Schutzmaßnahmen vor baubedingtem und betriebsbedingtem Schadstoffeintrag (Flächen für Wartung, etc., Bauarbeiten an Witterung anpassen)
- V 3 Maßnahmen zur Bodenlockerung, Bodenregeneration



- V 4 Wasserdurchlässige Beläge
- V 5 Regenrückhaltung im Plangebiet
- V 6 Festsetzung von Pflanzgeboten und -bindungen
- V 7 Einhaltung der Rodungszeiten
- V 8 Fledermausfreundliche Beleuchtung
- V 9 Vermeidung der Entstehung von temporären Kleingewässern
- V 10 Installation von Reptilien-/Amphibienzäunen
- V 11 Bei Baumfällung: Umsiedlung der Zauneidechse; Lagerung von Stämmen; Ersatzpflanzung

C.6.2 Ausgleichsmaßnahme

- A-1 Blühstreifen

(Artenschutzrechtliche Maßnahmenkonzept der Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung Bioplan vom 11.02.2025)



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 – Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Zweigriffliher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Qualität: Sträucher, mind. 1 x v. o.B. 60-100, gebietsheimisch

D.2 Pflanzenliste 2 – Laubbäume

Mittelkronig

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Großkronig

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Qualität: Hochstamm, 3 x v. m.DB, STU mind. 18-20, gebietsheimisch Heister, 1 x v. o.B., 100-150, gebietsheimisch



D.3 Pflanzenliste 3 – Obstbäume

D.3.1 Streuobst

Pflanzgröße: Hochstamm auf starkwachsender Sämlingsunterlage auf schwachwüchsiger Sämlingsunterlage auch Flachwurzler

Lokal verbreitete und geeignete Sorten, wie z.B.:

Apfel	Jakob Fischer, Rubinola, Blenheim, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Reihnischer Winterrambur (=Theuringer), Brettacher, Kaiser Wilhelm, Gewürzluiken, Glockenapfel, Zaubergäurennette, Welschisner, Rheinischer Krummstiel, Champagner Renette, Jonagold, Melrose
Mostapfel	Engelberger, Blauacher Wädenswil, Sonnenwirtsapfel, Börtlinger Weinapfel, Kardinal Bea, Gehrers Rambour, Hauyapfel, Bohnapfel, Bittenfelder
Birne	Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneau, Gräfin von Paris,
Mostbirne	Palmischbirne, Kirchensaller Mostbirne, Metzter Bratbirne, Bayrische Weinbirne, Karcherbirne, Wilde Eierbirne
Sauerkirsche	Ludwigs Frühe, Schattenmorelle, Rote Maikirsche, Morellenfeuer, Beurelsbacher Rexelle, Karneol, Gerema
Süßkirsche	Burlat, Frühe Rote Meckenheimer, Hedelfinger, Sam, Büttners rote Knorpel, Kordia, Oktavia, Karina, Regina, Dolleseppler

D.3.2 Wildobst

Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Vogelkirsche	Prunus avium
Zwetschge	Prunus domestica
Walnuss	Juglans regia
Marone	Castanea sativa
Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wildrosen-Arten	Rosa spec.

