



GEMEINDE BEIMERSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE DORNSTADTER WEG

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 18.07.2024

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 05.08.2024

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: 05.08.2024 bis 06.09.2024

Feststellung des Entwurfes und Veröffentlichungsbeschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Beimerstetten, den

.....
Andreas Haas (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 20.02.2025



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Dornstadter Weg“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

SO	<p>Sonstiges Sondergebiet: Photovoltaik Siehe Plandarstellung</p> <p>Das Sondergebiet "Photovoltaik" dient der Erforschung, Entwicklung, Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Freistehende Solarmodule mit und ohne Fundament, dazugehörige Aufstellvorrichtungen (Tische), Verkabelungen. • Dazugehörige technische Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienen (z.B. Wechselrichtereinrichtungen, Transformatoren, Schalteinrichtungen, Messeinrichtungen, Erdungsanlagen). • Batteriespeicher. • Befestigte Flächen (Wege, Zufahrten). • Einfriedungen der Anlage. • Entwässerungseinrichtungen.
-----------	---


2. Maß der baulichen Nutzung

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

	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf das bestehende Gelände. Die maximal zulässige Anlagenhöhe (höchster Punkt eines Modultisches, Oberkante Trafostation) beträgt 4,0 m. Bei den Modultischen ist dabei eine Mindesthöhe von 0,7 m über dem Gelände einzuhalten.</p> <p>Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe um max. 1,0 m zulässig.</p>
--	---

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Trafostationen sowie weitere, für den Betrieb notwendige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>

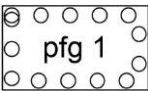
4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Umwandlung von Acker in extensives Grünland Ohne Plandarstellung</p> <p>Auf den zeichnerisch als Sondergebiet festgesetzten Flächen ist auf den ehemaligen Ackerflächen ein artenreiches extensives Grünland zu entwickeln.</p> <p>Zur Ansaat der Ackerfläche ist ausschließlich autochthones, regiozertifiziertes Saatgut mit Herkunftsnachweis aus der Region 13 zu verwenden, z. B. die Mischung „01 Blumenwiese“ oder „24 Mischung Solarpark“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig. Die Ansaathinweise des Herstellers sind zu beachten.</p>
--	--

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Pflanzung einer ein bis zweireihigen Hecke ohne Überhältern aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Pflanzgebotsfläche (PFG 1) zur Einbindung des Standortes in das Landschaftsbild. Die Pflanzung hat in lockeren Gruppen zu erfolgen, bei der Pflege ist darauf zu achten, dass die Wuchshöhe die Einsicht auf die Module einschränkt. Die Wuchshöhe ist auf ca. 3-5 m Höhe zu beschränken, damit keine Meidekulisse für Offenlandbrüter zu entsteht.</p> <p>Für die Pflanzung sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten aus regiozertifizierten Beständen zu verwenden. Bei der Artenauswahl ist auf blühende und fruchttragende Arten zu achten, um das Nahrungsangebot für verschiedene Tierarten zu verbessern. Zwischen den Strauchgruppen ist Grassaum anzusäen, siehe Pflanzliste.</p>
---	---

Pflanzenauswahl		Maßnahme
		PFG 1: Gebietseingrünung
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	X
Schlehe	Prunus spinosa	X
Kornelkirsche	Cornus mas	X
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	X
Hasel	Corylus avellana	X
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	X
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	X
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	X
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	X
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	X
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	X
Hundsrose	Rosa canina	X
Regionales Saatgut für artenreichen Saum z.B. „10 Wärmeliebender Saum“ von Rieger Hoffmann oder vergleichbare Mischung		X
<p>Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung</p> <p><u>Sträucher:</u> Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.</p> <p>Es ist ausschließlich regional gezüchtete (gebietseigene) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.</p> <p>Hecken sind ein bis zweireihig im Dreiecksverband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden. Die Pflanzung hat in lockeren Gruppen zu erfolgen.</p>		

6. Ausgleichsflächen - Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 (1a) BauGB)

<p><u>CEF-Maßnahme Feldlerche: Blühbrache</u></p> <p>Es sind artenschutzrechtliche Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (Schaffung von Ersatzhabitaten für die Feldlerche) außerhalb des Plangebietes erforderlich.</p> <p>Als Ausgleichsfläche wird folgendes Grundstück festgesetzt:</p> <p>Flst. Nr. 2152 auf Gemarkung Beimerstetten (Eigentum Vorhabenträger).</p> <p>Auf dem Flurstück 2152 ist die Anlage einer Blühbrache auf insgesamt 1 ha Fläche vorgesehen. Dies erfolgt im zweijährigen Wechsel am südlichen bzw. am westlichen Rand des Flurstücks. Mit der Maßnahme wird gleichzeitig Brut- (außerhalb der arttypischen Meidekulisse) und Nahrungshabitat für die betroffenen Feldlerchenpaare hergestellt. Die Maßnahme kann bei Bedarf durch die Anlage von zwei Schwarzbrachestreifen von je 1.000 m² Fläche optimiert werden. Diese sollen dann außerhalb der arttypischen Meidebereiche zu den umliegenden Strukturen und mit ausreichender Entfernung zu den umgebenden Wegen angelegt werden (ca. 20 m Abstand).</p> <p>Die erforderliche Maßnahme und das angegebene Ausgleichsgrundstück wird dem Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Dornstadter Weg“ zugeordnet.</p>
--

7. Baurecht auf Zeit

(§ 9 (2) BauGB)

	<p>Die gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Nutzung mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" ist bis zur Aufgabe der zulässigen Nutzung und bis zum vollständigen Rückbau der baulichen Anlagen zulässig.</p> <p>Das Vorhaben (PV-Anlage und zugehörige Ausgleichsmaßnahmen) ist nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen, so dass die ursprüngliche Nutzung als Ackerland wieder aufgenommen werden kann. Bodenversiegelungen sind zu beseitigen.</p> <p>Als Folgenutzung werden für den gesamten Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt (hier: Ackerland).</p>
--	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Dornstadter Weg“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

1. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen sind nur bis maximal 2,5 m Höhe (inklusive Übersteigschutz) über dem Gelände zulässig.</p> <p>Ein Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).</p>
--	--

2. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Dornstadter Weg“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
4. Entwicklung extensives Grünland

Ausführungszeitpunkt der Ansaat und Pflanzarbeiten: Die Flächen sind vom Grundstückseigentümer spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung herzustellen. Die Ansaat der Saatgutmischungen sollte im Zeitraum von März-April / Ende August-Anfang Oktober erfolgen. Die Aussaat erfolgt breitwürfig ohne anwalzen der Fläche.

Erhalt und Pflege des Extensiv-Grünlands: Die Flächen werden zweimal pro Jahr gemäht; sofern nicht zur Beseitigung einer möglichen Brandlast ein früherer Schnittzeitpunkt notwendig ist, variiert zum Erhalt der Artenvielfalt der früheste Zeitpunkt für die 1. Mahd zwischen dem 01.06. und dem 15.07. Die zweite Mahd kann ab dem 01.09. erfolgen. Das Mahdgut muss abgefahren werden. Alternativ können die Flächen durch Schafe beweidet werden. In diesem Fall ist ggf. eine Nachmahd im Herbst notwendig. Innerhalb der ersten fünf Jahre ist ggf., je nach Entwicklung des Grünlands, eine drei- bis viermalige Mahd pro Jahr zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen. Der Einsatz von Flüssigdüngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, ebenso das Mulchen der Flächen.

5. Entwicklung Blühstreifen (CEF-Maßnahme) auf Flst. Nr. 2152:

Für die Blühbrache ist die schütterne Ansaat (halbe Saatgutmenge) einer regionalen, autochthonen Saatgutmischung vorgesehen – z.B. die Samenmischung „Feldlerchen UG 13 niederwüchsig nach Rez. 162250“ von Rieger-Hofmann oder vergleichbarer Qualität. Die Mischung besteht zu 60 % aus Kulturarten, welche im ersten Jahr zur Blüte kommen und zu 40 % aus Wildarten, die in den Folgejahren dominieren. Die Ansaat sollte im Zeitraum von Mitte Mai bis spätestens Ende Juni erfolgen – alternativ kann die Ansaat auch im Zeitraum von Ende August bis Anfang September erfolgen. Auf der Ackerbrache ist die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder anderweitig gezielter Unkrautbekämpfung mit Herbiziden, die Kalkung und Düngung, die Anlage von Mieten, die Ablagerung von Mist oder Erde und das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen unzulässig. Das Befahren der als Buntbrache angelegten Teilfläche ist nur im Zusammenhang mit den vorgesehenen Pflegemaßnahmen erlaubt, nicht jedoch während der Brut- und Aufzuchtphase der Feldlerche zwischen dem 15.03. und 31.07.

Ab dem zweiten Jahr ist eine Mahd der Hälfte der Fläche vor dem 15.03. möglich. Das Mähgut ist abzufahren. Alle 2 Jahre ist ein Umbruch der einen Teilfläche und eine Neuanfaat auf der anderen Teilfläche nach Abschluss der Brutperiode vorgesehen. Sollten Unkräuter stark aufkommen, sind mechanische Bekämpfungsmaßnahmen außerhalb der Brutperiode möglich.