

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: NECKARTENZLINGEN
GEMARKUNG: NECKARTENZLINGEN

**Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Solarpark B312, Ausfahrt Weidach“**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)

1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Das Sondergebiet dient seiner Zweckbestimmung nach der Errichtung und dem Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage.

Zulässig sind aufgeständerte Photovoltaik-Module inkl. Halterung und notwendige Befestigungen oder Fundamente, sowie für den Betrieb der Anlage technisch notwendige Nebenanlagen (z.B. Trafostation) und ein Zaun.

Im Rahmen dieser Festsetzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet (§12 Abs. 3a BauGB i.V. mit §9 Abs.2 BauGB).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben OK im zeichnerischen Teil.

Für Photovoltaikmodule gilt die eingetragene OK als Höchstmaß und darf nicht überschritten werden. Sie wird gemessen am höchsten Punkt der einzelnen PV-Module über dem bestehenden Gelände.

Für Nebenanlagen als Gebäude gilt eine maximale OK von 3,5m als Höchstmaß und darf nicht überschritten werden. Sie wird gemessen am höchsten Punkt der baulichen Anlage über dem bestehenden Gelände.

Das bestehende Gelände ergibt sich aus der Eintragung der Höhenlinien im zeichnerischen Teil.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen.

1.4 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §23 BauNVO)

Technisch notwendige Nebenanlagen, die keine Gebäude sind und ein Zaun können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB, §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

1.5.1 Vermeidungsmaßnahme V1, nächtliche Beleuchtung:

Die Erstellung einer nächtlichen Beleuchtung ist unzulässig.

1.5.2 Minimierungsmaßnahme M2, Offenporige Beläge:

Befestigte Flächen (z.B. Betriebszufahrt, Stellplätze und Wege) sind mit wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen, vorzugsweise mit Schotterrasen herzustellen.

- 1.5.3 Minimierungsmaßnahme M3, Regenwasserversickerung:
Anfallendes Regenwasser ist innerhalb des Planbereiches flächig oder in Mulden über bewachsenen Boden zu versickern.
- 1.5.4 Begrünung zwischen und unter den Modulreihen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB):
Die Flächen zwischen und unter den Modulreihen sind als Fettwiese mit extensiver Nutzung durch Aushagerung und Neuansaat einer Wiesen-Mischung, ohne Mulchmahd und ohne Düngung, zu entwickeln.
- 1.5.5 Ausgleichsmaßnahme A1, Extensivierung der Fettwiese zwischen Zaun und Modulen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB):
Im Bereich zwischen den Modulreihen und dem die Anlage umgebenden Zaun ist die bestehende Grünfläche als Fettwiese mit extensiver Nutzung durch Aushagerung und Neuansaat einer Wiesen-Mischung, ohne Mulchmahd und ohne Düngung, zu entwickeln.
- 1.5.6 Ausgleichsmaßnahme A2, Habitatstrukturen:
Im Planbereich sind auf einer Fläche von insgesamt 200m² Habitatstrukturen bestehend aus Kies- und Steinschüttungen unterschiedlicher Korngröße, Sandarealen, Rohboden und Totholzstämmen an sonnigen Stellen für Zauneidechsen, Insekten und Wildbienen anzulegen.
- 1.5.7 Ausgleichsmaßnahme A3, Zaunbegrünung (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB):
Der die Anlage umgebende Zaun ist mit mindestens 100 heimischen Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist gruppenweise im Abstand von ca. 5m direkt am Zaun mit folgenden Arten herzustellen: Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe), Bryonia dioica (Zaunrübbe), Coronilla varia (Bunte Kronwicke), Lathyrus sylvestris (Wald-Platterbse), Rossa gallica (Esigrose), Rosa canina (Hundsrose) oder Rosa rubiginosa (Weinrose).
- 1.6 Von der Bebauung frei zu haltende Flächen, Sichtfelder (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind von sichthindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Als sichthindernd gelten alle Gegenstände oder Bepflanzungen über 0,8m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche.
- 1.7 Ein- und Ausfahrtsverbot (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
An den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. von der SO-Fläche unzulässig.
- 1.8 Zeitliche Befristung der baulichen Nutzung (§9 Abs.2 BauGB)**
Die bauliche Nutzung ist befristet bis zu einer dauerhaften Nutzungsaufgabe der PV-Freiflächennutzung. Eine dauerhafte Nutzungsaufgabe besteht, sobald die Anlage länger als ein Jahr vom Netz genommen wird. Als Folgenutzung wird eine Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

- 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**
Es sind reflexionsarme Photovoltaikmodule mit geringer Reflexion und Blendwirkung zu verwenden.
- 2.2 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)**
Werbeanlagen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind unbeleuchtete Informationstafeln für die Photovoltaikanlage.
- 2.3 Einfriedigungen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)**
Einfriedigungen sind nur in Form von Wildschutzzäunen, Maschendrahtzäunen oder Stabgitterzäunen mit einer Höhe von maximal 2,0m und einem Bodenabstand von mindestens 0,20m zulässig.

3 Hinweise

- 3.1** Vermeidungsmaßnahme V2, Baustelleneinrichtung:
Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen. Auf unbefestigten Flächen ist das Lagern und Verwenden von Öl, Benzin und Schmierstoffen nicht erlaubt. Grünflächen sind nach Ende der Bauphase wieder als Grünflächen herzustellen.
- 3.2** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.
Auf die Bestimmungen von §2 Abs.3 LBodSchAG, wonach bei Vorhaben von mehr als 0,5ha auf den Boden eingewirkt wird, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist, wird hingewiesen. Gemäß §4 Abs. 5 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kann ab einer Vorhabengröße von 3000 m² eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639, Ausgabe 2019-09 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) verlangt werden.
- 3.3** Vermeidungsmaßnahme V3 und V4, Oberbodenlagerung und -wiedereinbau, Bodenschutz:
Gemäß §202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der anfallende Oberboden ist bei Eignung fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach der Neumodellierung innerhalb des Plangebiets wieder einzubauen.
Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden (Humusartiger Oberboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Aufschüttungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturböden abreiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.
Notwendige Bodenarbeiten sollten bodenschonend mit geeigneten Geräten wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahme mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.
- 3.4** Auf die Einhaltung der Bestimmungen des §44 BNatSchG zum Artenschutz wird hingewiesen. Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büro HPC vom 30.04.2024 und den ergänzenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büro HPC vom 03.07.2025 wird verwiesen. Ein Abbruch der im Planbereich bestehenden Holzhütte ist im Zuge der Erstellung der PV-Anlage nicht vorgesehen. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass das Gebäude so lange in seinem aktuellen Zustand zu belassen und während der Bauarbeiten zwingend entsprechend zu kennzeichnen ist, bis fachgutachterlich belegt ist, dass hier kein Fledermausquartier vorliegt. Diese Vorgaben gelten auch im Hinblick auf gebäudebrütende Vogelarten.
- 3.5** Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Wird im Zuge von Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffälliges Material angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 3.6** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
- 3.7** Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Unter-

grundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

- 3.8** Auf die Veröffentlichung der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen“ wird hingewiesen.

4 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr.394).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

