



**STADT SCHWETZINGEN**

**04**

# **Begründung**

**zum**

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **„Solarpark Tompkins Barracks“**

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Solarpark Tompkins Barracks“

## Projekt-Nr.

23109

## Bearbeitung

M. Sc. Sustainability Science Carla Denzinger

Interne Prüfung: DWA

## Datum

17.01.2024



## Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

## Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

## Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich .....</b>	<b>1</b>
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	1
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	3
2.2.1 Nutzungen und Verkehrserschließung .....	3
2.2.2 Impressionen Plangebiet.....	3
<b>3. Übergeordnete Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
3.1. Regionalplanung .....	4
3.2. Flächennutzungsplan .....	5
3.3. Bestehende Bebauungspläne .....	5
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	6
<b>4. Verfahren .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Artenschutz .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Standortwahl .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Art und Umfang des Vorhabens.....</b>	<b>9</b>
<b>8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
8.1. Art der baulichen Nutzung.....	9
8.2. Maß der baulichen Nutzung .....	9
8.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
8.4. Nebenanlagen.....	10
8.5. Verkehrsflächen .....	10
8.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
<b>9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>10</b>
9.1. Einfriedungen.....	10
<b>10. Flächenbilanz .....</b>	<b>10</b>

---

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>Seite</b>
Abb. 1: Lage der Planfläche. ....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. ....	2
Abb. 3: Blick auf Bereiche des Sandmagerrasens von Süden nach Norden. ....	3
Abb. 4: Blick auf Sickermulde im östlichen Geltungsbereich. ....	3
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan. ....	4
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan. ....	5
Abb. 7: Schutzgebiete. ....	6
Abb. 8: Wasserschutzgebiete. ....	7

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Schwetzingen liegt in der Rheinebene im Norden Baden-Württemberg und gehört zum Rhein-Neckar-Kreis. Aktuell leben in Schwetzingen rund 22.062 Menschen (Stand 2022, vgl. Statistisches Landesamt). Schwetzingen hat sich zum Ziel gesetzt bis zum Jahr 2050 weitgehend klimaneutral zu werden. Im Fokus stehen daher die Entwicklung von Potenzialflächen und die Etablierung von Photovoltaik-Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien.

Die FEH Bauwerk GmbH plant auf einem Teil der Konversionsfläche der Tompkins Barracks das Vorhaben Solarpark Tompkins Barracks.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Solarpark Tompkins Barracks“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

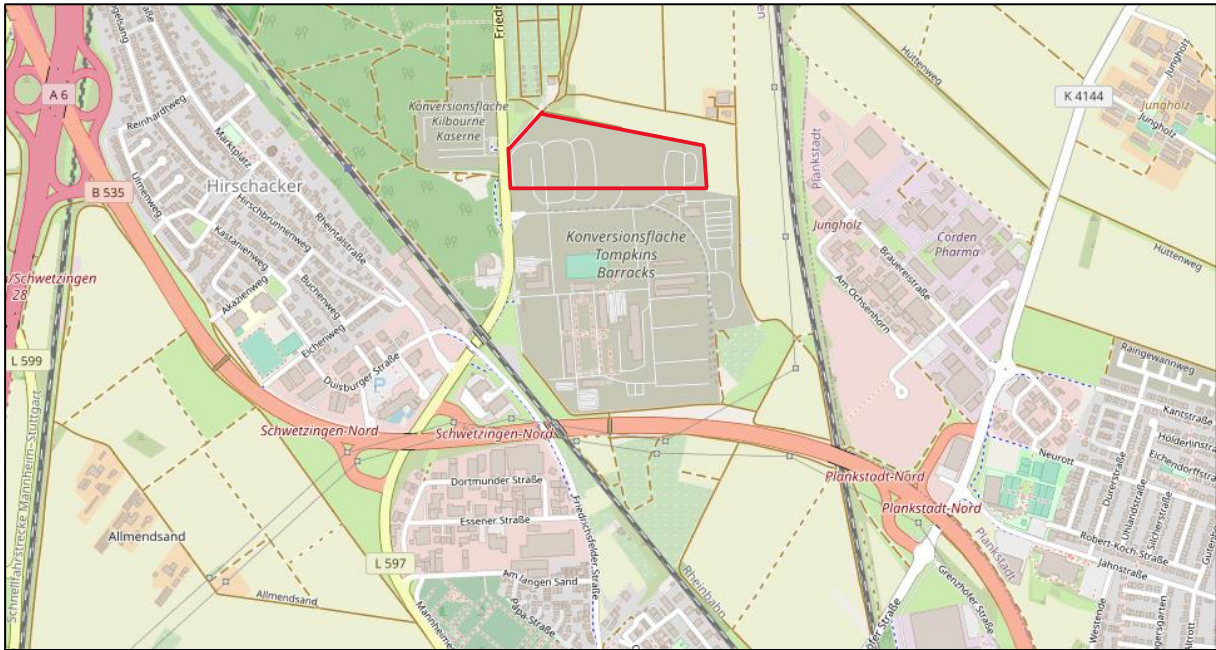
Die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde entspricht und den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten genügt.

Im vorliegenden Fall ergibt sich das Planungserfordernis aus Gründen des Klimaschutzes, da durch die Errichtung eines Solarparks die Möglichkeit zur Erzeugung regenerativer Energien gefördert wird.

## 2. Geltungsbereich

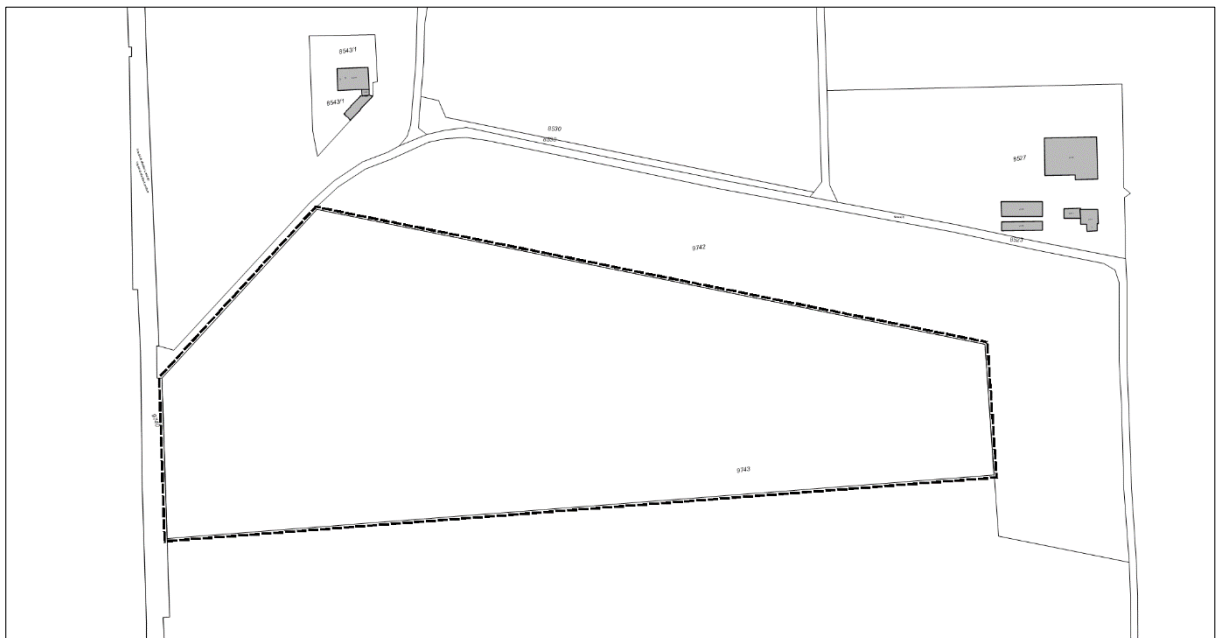
### 2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Schwetzingen auf der Konversionsfläche Tompkins Barracks. Die Planfläche grenzt im Norden an landwirtschaftliche Fläche und im Osten an ein Gewerbegebiet der Nachbargemeinde Plankstadt an, das durch Bahnlinien abgegrenzt wird. Im Süden befindet sich die restliche Konversionsfläche, die zur Nachnutzung als Gewerbegebiet entwickelt werden soll. Westlich schließt die Landesstraße L597 an, in ihrer direkten Nähe befindet sich die Konversionsfläche Kilbourne Kaserne. Im Nordwesten liegt die Kleingartenanlage Neurott.



**Abb. 1: Lage der Planfläche.**  
(Quelle: Open Street Map, topographische Karte OSM)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst einen Teil des Flurstück Nr. 9743 in der Gemarkung Schwetzingen mit einer Fläche von ca. 6,2 ha.



**Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.**  
(Quelle: Stadt Schwetzingen –Darstellung bhm)

## 2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 2.2.1 Nutzungen und Verkehrserschließung

Das Gebiet ist eine ungenutzte Konversionsfläche, die teilweise noch versiegelte Bereiche aufweist.

Die direkte Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Friedrichsfelder Landstraße und die davon abgehenden Wegstrukturen in die Planfläche. Eine großräumige Anbindung ist über die B36, die B535 und die A6 gewährleistet.

### 2.2.2 Impressionen Plangebiet



**Abb. 3: Blick auf Bereiche des Sandmagerrasens von Süden nach Norden.**  
(Foto bhm)

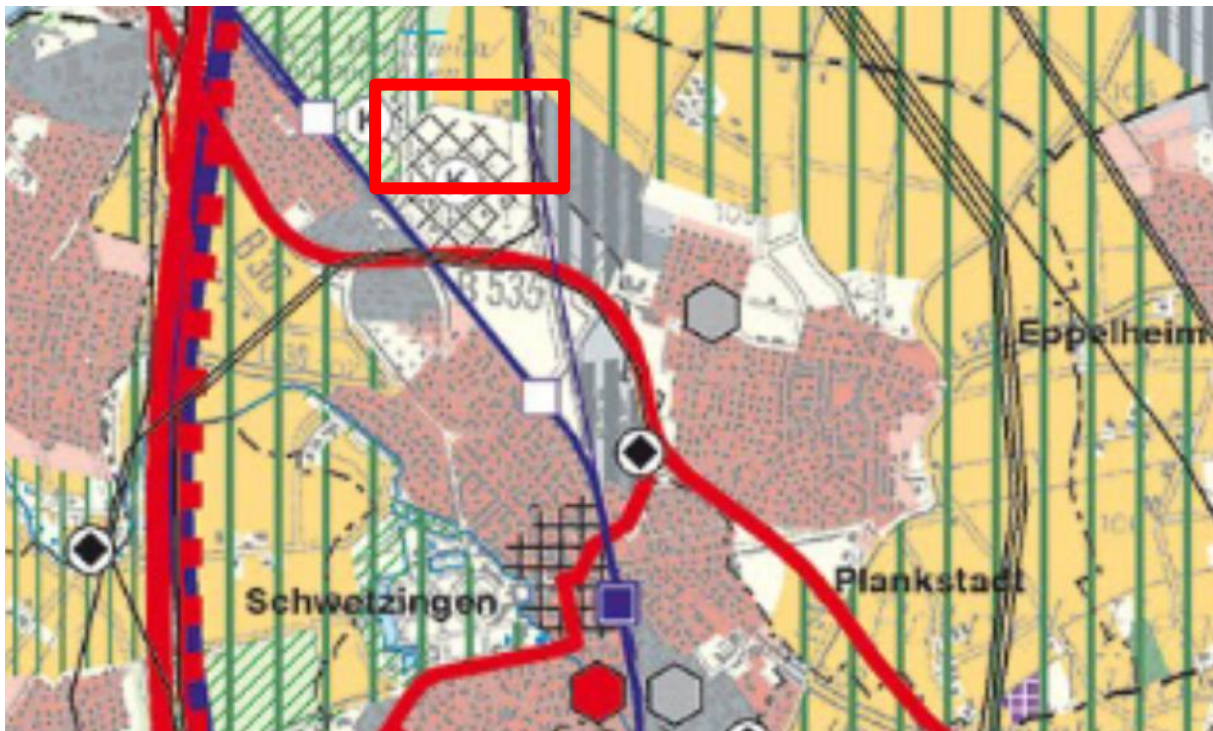


**Abb. 4: Blick auf Sickermulde im östlichen Geltungsbereich.**  
(Foto bhm)

### 3. Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.



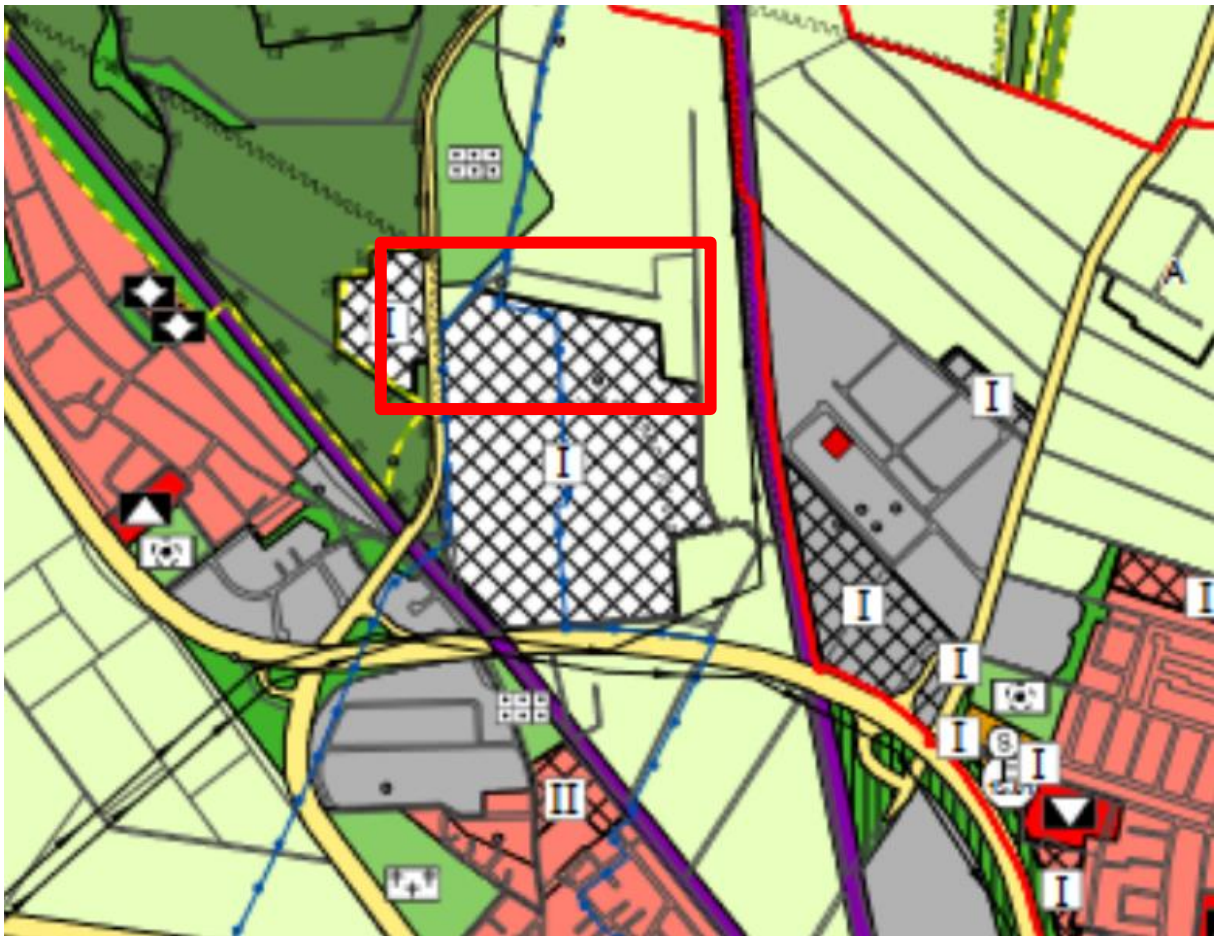
**Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan.**  
(Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar, 2014)

Im aktuellen Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als Entwicklungsfläche militärischer Konversion ausgewiesen ist (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Stand 15.12.2014).

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung eines Solarparks nicht entgegen.



### 3.2. Flächennutzungsplan



**Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.**  
(Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, 2023)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich überwiegend Entwicklungsfläche der Zeitstufe I dar.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren dahingehend geändert, dass die Errichtung eines Solarparks möglich ist.

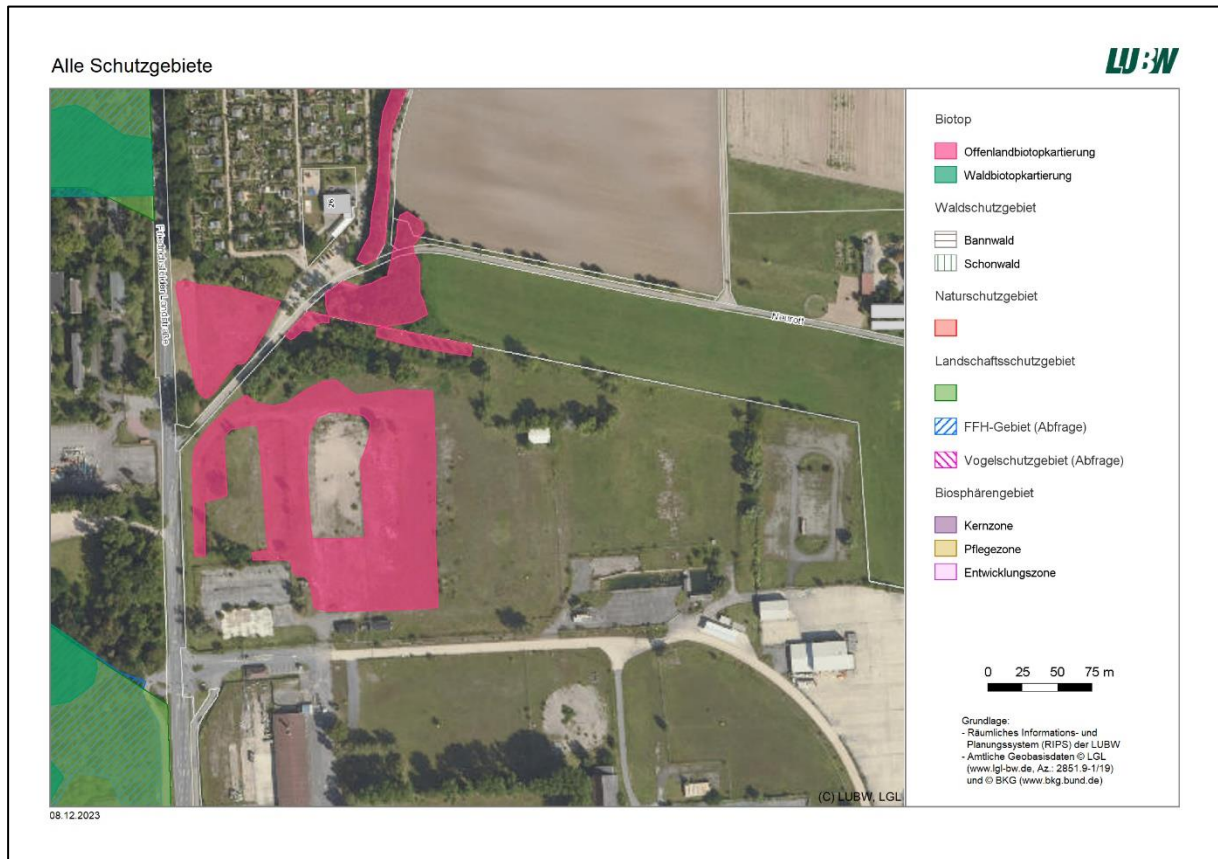
### 3.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne.

### 3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

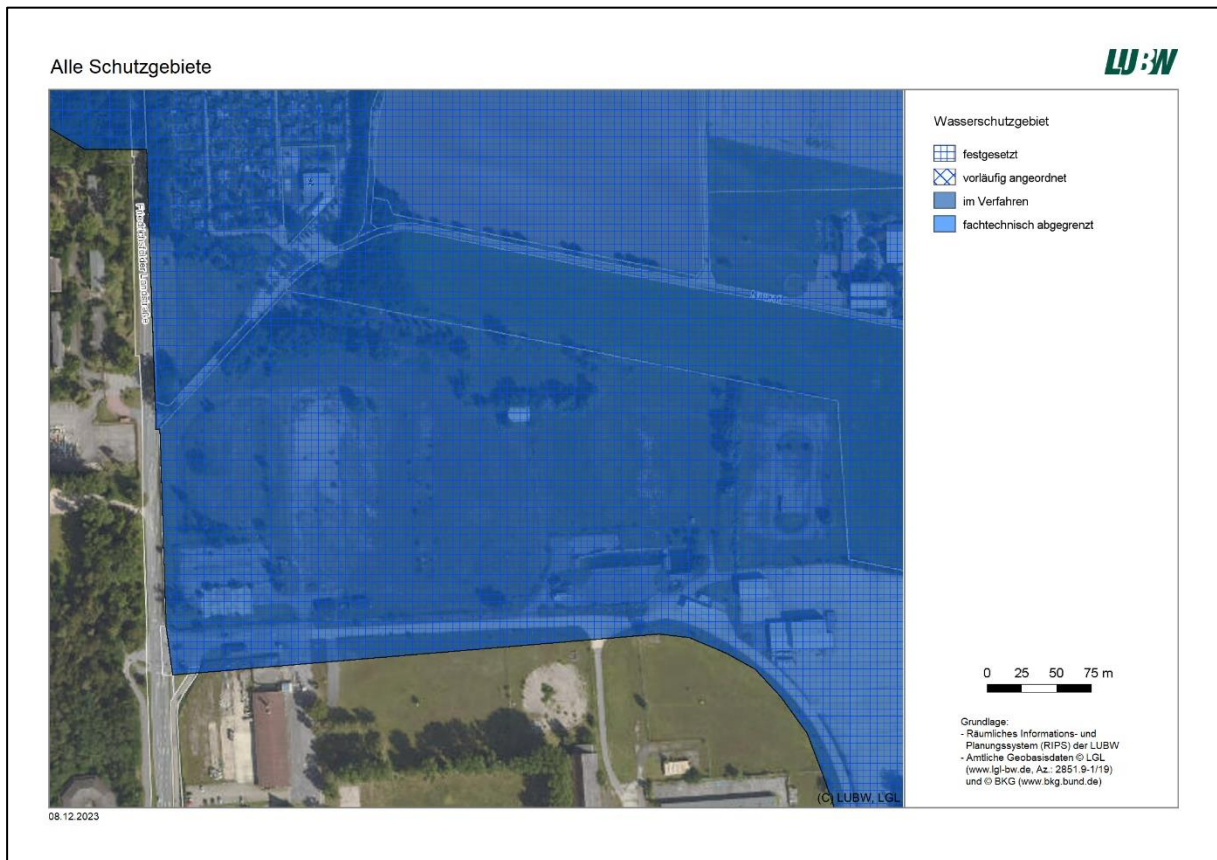
Im Plangebiet befinden sich in Teilen gesetzlich geschützte Offenlandbiotope, die bei der Planänderung zu berücksichtigen sind.

- Sandmagerrasen auf den Tompkins-Barracks (Biotop Nr. 165172260254)
- Sandrasen auf Tompkins-Barracks (Biotop Nr. 165172260255)



**Abb. 7: Schutzgebiete.**  
(Quelle: LUBW, 2023)

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“ in der Schutzzone III A. Die Verbote der Rechtsverordnung sind bei der Realisierung der Freiflächen-PV-Anlage zu berücksichtigen.



**Abb. 8: Wasserschutzgebiete.**  
(Quelle: LUBW, 2023)

Die zuständige Naturschutzbehörde wird im Bauleitplanverfahren beteiligt.

## 4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Bauvorhabens „Solarpark Tompkins Barracks“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 5. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung im Oktober 2023 eingeschätzt. Im Ergebnis besteht ein Untersuchungsbedarf für Tagfalter, Heuschrecken und Wildbienen. Entsprechende spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen werden zur Offenlage durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht in der Wirkprognose sowie im Maßnahmenkonzept berücksichtigt und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen und ggf. vertragliche Regelungen gesichert.

## 6. Standortwahl

Die Stadt Schwetzingen hat sich zum Ziel gesetzt bis zum Jahre 2050 klimaneutral zu werden. Um dieses Vorhaben zu erreichen, ist die Energiewende und damit der Ausbau erneuerbarer Energien zwingend notwendig.

Das geplante Vorhaben „Solarpark Tompkins Barracks“ befindet sich auf einer Konversionsfläche. Gemäß dem Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) sollen unter anderem Konversionsflächen für die Etablierung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen genutzt werden. Aus diesen Gründen wurde der Standort Tompkins Barracks für das Vorhaben ausgewählt. Weitere vergleichbare Flächen in der Stadt Schwetzingen bestehen für den Vorhabenträger zurzeit nicht.

## **7. Art und Umfang des Vorhabens**

In dem Geltungsbereich ist die Errichtung eines umzäunten Solarparks geplant. Die Erschließung ist über die anliegenden Straßen Friedrichsfelder Landstraße und davon abgehend Neurott geplant. Die Art der verwendeten Solarmodule (inklusive Standort und Maße) werden nicht festgesetzt, um hier variabel auf die zum Baubeginn am Markt tatsächlich verfügbaren Bauteile reagieren zu können.

## **8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **8.1. Art der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem Vorhaben zur Errichtung eines Solarparks.

Aufgrund der fluktuierenden Verfügbarkeit und des rapiden technischen Fortschritts bei Solarmodulen werden planerisch zwar Module dargestellt, die genauen Standorte und Maße bleiben jedoch absichtlich frei. So wird garantiert, dass die zum Zeitpunkt des Baubeginns verfügbaren und technisch besten Module genutzt werden können. So sind prinzipiell alle Module zulässig, welche den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Ohne eine entsprechende variable Bebauungsmöglichkeit müsste bei jeder Anpassung der Modulplanung auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden.

### **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

Es werden die maximale Höhe der baulichen Anlagen, der Mindestbodenabstand, die Neigung und die Ausrichtung der Solarmodule sowie die maximale überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen der aktuellen Planung des Solarparks und dienen gleichzeitig als Grenzwerte. Dies ist notwendig, um die wesentliche Gestaltung des Solarparks zu sichern, da es wie oben beschrieben möglich ist, dass beispielsweise kurzfristig andere Solarmodule genutzt werden müssen.

### **8.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Die Ausweisung entspricht der aktuellen Planung des Solarparks und ermöglicht eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Fläche unter Berücksichtigung bestehender Biotopsflächen.

## 8.4. Nebenanlagen

Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung untergeordneten Nebenanlagen des Solarparks.

Transformatoren sind wesentlicher Bestandteil eines Solarparks, die Möglichkeit zur Errichtung von Stromspeichern ist insbesondere zur zukünftigen Sicherung der ganztägigen Stromversorgung immer wichtiger. Wenn die Flächenpflege mittels Beweidung durch Schafe erfolgt, ist die Möglichkeit zur Errichtung eines Unterstandes für die Tiere notwendig.

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen außerhalb des Baufensters ermöglicht eine freie Positionierung auf dem gesamten Baugrundstück. Dies ist notwendig, da beispielsweise Stromspeicher erst später hinzukommen können. So kann die Positionierung bedarfsgerecht erfolgen.

## 8.5. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung wird die Befestigung des Eingangsbereichs des Solarparks gesichert.

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

An dieser Stelle wird auf die detaillierte Begründung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen. **Die Maßnahmen werden zur Offenlage ergänzt.**

# 9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

## 9.1. Einfriedungen

Die Festsetzung ermöglicht die geplante und für den Solarpark notwendige Umzäunung. Weiterhin wird gesichert, dass der Zaun Kleintiere nicht behindert und dass kein blickdichter Zaun, welcher eine optische Barrierewirkung entfalten würde, entstehen kann.

# 10. Flächenbilanz

**Wird zur Offenlage ergänzt**