



STADT SCHWETZINGEN

**Vorhabenbezogener 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

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
- 03 Textlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - B Örtlichen Bauvorschriften
 - C Hinweisen
- 04 Begründung Teil 1
- 05 Begründung Teil 2 Umweltbericht
- 06 Zusammenfassende Erklärung *(wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)*

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) *(wird zur Offenlage ergänzt)*

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung... **(Einleitung des Verfahrens, außer bei Ausnahmen von § 233 BauGB)**
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung... **(Start Offenlage)**
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** in der Fassung... **(Start Offenlage)**
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung... **(Satzungsbeschluss)**
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung... **(Start Offenlage)**



STADT SCHWETZINGEN

01

Satzungen

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Tompkins Barracks“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

SATZUNGEN

Stadt Schwetzingen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Solarpark Tompkins Barracks“

Der Stadtrat der Stadt Schwetzingen hat am xx.xx.202x

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – *Fassung Einleitung des Verfahrens*
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – *Fassung Start Offenlage*
- c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – *Fassung Satzungsbeschluss*
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Tompkins Barracks“ sowie
- die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Tompkins Barracks“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom xx.xx.202x maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom xx.xx.202x,
2. dem Textteil (03) mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. x-x),
 - B Örtlichen Bauvorschriften (S. x) und
 - C Hinweisen (S. x-x)in der Fassung vom xx.xx.202x.

Beigefügt sind:

- eine gemeinsame Begründung (04, in der Fassung vom xx.xx.202x) mit Umweltbericht (05, in der Fassung vom xx.xx.202x, § 9 Abs. 8 BauGB),
- eine zusammenfassende Erklärung (06, in der Fassung vom xx.xx.202x) und
- Durchführungsvertrag

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Stadt Schwetzingen, den

DER OBERBÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Dr. René Pörtl, Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Stadt Schwetzingen, den

DER OBERBÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Dr. René Pörtl, Oberbürgermeister



STADT SCHWETZINGEN

02 Zeichnerischer Teil

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Tompkins Barracks“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung



STADT SCHWETZINGEN

03

Textlicher Teil

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Tompkins Barracks“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
1. Art der baulichen Nutzung.....	2
2. Maß der baulichen Nutzung.....	2
3. Überbaubare Grundstücksfläche	3
4. Nebenanlagen.....	3
5. Verkehrsflächen	3
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
1. Einfriedungen	5
C HINWEISE	6
1. Staubbelastungen	6
2. Wasserschutz	6
3. Bodenschutz.....	6

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

- (1) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- (2) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Solarpark festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen, insbesondere in Form von Wechselrichtern und Mittelspannungstransformatoren. Des Weiteren sind Anlagen zur Energiespeicherung zulässig.
- (3) Die im zeichnerischen Teil mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Solarmodule sind nur beispielhaft. Sie können unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Standort und Maßen variieren.
- (4) Die Gründung der Solarmodule hat mit Rammfundamenten zu erfolgen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- (1) Die max. zulässige Höhe aller baulichen Anlagen beträgt 3,5 m über Oberkante des vorhandenen Geländes im Bereich der baulichen Anlage. Maßgeblich für die anzusetzende Höhe bei den Solarmodulen ist hierbei der lotrecht gemessene Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt der Module im Zustand der Ausrichtung nach Süden.
- (2) Die Solarmodule haben einen Mindestabstand zum Boden von 0,80 m einzuhalten.
- (3) Die Solarmodule sind in einer Neigung von 15°-25° in Richtung Süden geneigt zu errichten. Eine Abweichung von bis zu 5 % nach Westen oder Osten ist zulässig.
- (4) Die maximale GRZ ist entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i. V. m. § 14 BauNVO

- (1) Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen für die Anlagen zur Solarenergiegewinnung im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Transformatoren oder Stromspeicher ist innerhalb der gesamten Baugrundstücke bis zu einer Fläche von insgesamt max. 100 m² zulässig.
- (2) Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen für die Tierhaltung, soweit sie für die pflegende Beweidung des Geltungsbereichs erforderlich sind, ist innerhalb des gesamten Baugrundstücks bis zu einer Fläche von max. 50 m² zulässig.

5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung von geschotterten Zufahrten und Aufstellflächen mit einer Fläche von max. 100 m² zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Maßnahmenflächen: **wird zur Offenlage ergänzt.**
- (2) Die Befestigung von Zufahrten und Aufstellflächen ist nur mit ungebundenen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Es dürfen nur unbelastete, nicht auswasch- oder auslaugbare Stoffe und Baumaterialien verwendet werden.
- (3) Das Befahren des Solarparks und der Grünflächen ist nur zu Montage- und Wartungsarbeiten an der Solaranlage, zur Grünlandpflege mit landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen sowie für die Feuerwehr zulässig. Davon ausgenommen sind die gesetzlich geschützten Biotope Sand- und Sandmagerrasen.
- (4) Beleuchtungskörper für den dauerhaften Einsatz sind nicht zulässig.
- (5) Unbeschichtete Anlagenteile aus Materialien, die Blei, Kupfer oder deren Legierungen enthalten, sind unzulässig. Unbeschichtete verzinkte Materialien

dürfen nicht bis in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich hinein reichen. Zudem sollen keine Transformatoren mit Mineralöl als Isolier- und Kühlmittel genutzt werden und auf Alternativen, wie beispielsweise biologisch abbaubare Öle und Trockentransformatoren zurückgegriffen werden.

- (6) Die Anwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln sowie von chemischen Mitteln zur Reinigung der Anlage ist ausgeschlossen.
- (7) Baufeldräumungen und bauvorbereitende Arbeiten sind nur außerhalb des generellen Vogelbrutzeitraumes, d. h. zwischen dem 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- (8) Die gesetzlich geschützten Biotopflächen sind während der gesamten Bauzeit mit einem Bauzaun vor einer Flächeninanspruchnahme, Befahren, Materialablagerung etc. zu schützen.
- (9) Grünlandpflege: **wird zur Offenlage ergänzt.**

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO

1. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen darf 2 m über dem gewachsenen Niveau des Geländes im Bereich der Einfriedung nicht überschreiten.
- (2) Einfriedungen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, sockellos herzustellen.
- (3) Zwischen Bodenoberfläche und Zaun ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.
- (4) Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 0,5 m zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

C HINWEISE

1. Staubbelastungen

Die normale Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte). Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Steinschlag und Staubemissionen verursachen. Etwaige Entschädigungsansprüche können dadurch nicht geltend gemacht werden.

2. Wasserschutz

Die Planfläche liegt vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“ (WSG-Nr. 222031) in der Schutzzone III A. Die grundlegenden Verbote der Rechtsverordnung sind bei der Realisierung der Freiflächen-PV-Anlage zu berücksichtigen.

Das betrifft insbesondere folgende Anforderungen aus der Rechtsverordnung für die Bauphase:

- kein Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen im WSG
- möglichst Verwendung biologisch abbaubarer Schmierstoffe / Öle in den Baufahrzeugen
- Verwenden von Kettenschmierstoffen für Motorsägen nur mit biologisch schnell abbaubaren Kettenschmierstoffen.
- Materialien dürfen nur so gelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist.
- Alle auf der Baustelle Beschäftigten sind vor Beginn der Arbeiten auf die Lage im WSG hinzuweisen und entsprechend zu unterweisen.

3. Bodenschutz

Bei Bodenabtrag und Wiedereinbau sowie bei der Verwendung externer Substrate sind die Richtlinien der BBodSchV, die Materialwerte und -klassen nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie die Regelungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes einzuhalten.

Der Wiedereinbau von Boden vor Ort hat Vorrang vor Verwendung/Entsorgung außerhalb der Baustelle. Auf die Anforderungen gem. § 3 bis § 6 BBodSchV wird verwiesen. Der Wiedereinbau von Bodenmaterial aus dem Bereich einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung am Ort der Entnahme ist gem. der Rechtsverordnung zum WSG jedoch verboten.

Im Ergebnis der Altlastenbeurteilung ist in einem begrenzten Flächenanteil mit Bodenkontaminationen zu rechnen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle von Erdaushubarbeiten erhöhte Aufwendungen für Verwertung / Entsorgung entstehen können.