



## Gemeinde Steinheim am Albuch

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Solarpark im Stubental am Wedelgraben“

- Vorentwurf -

#### TEXTTEIL

Anerkannt:  
Steinheim, \_\_.\_\_.2025

\_\_\_\_\_  
Weise, Bürgermeister

Anerkannt:  
Heidenheim, 17.02.2025



\_\_\_\_\_  
Brunner (Hellenstein SolarWind GmbH), Vorhabenträger

Gefertigt: Ellwangen, 20.01.2025



Projekt: SH2401P / 735699

Bearbeiter/in: IH

**stadtlandingenieure GmbH**  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

**stadtlandingenieure**

### **Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

## **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB und §§ 1-11 BAUNVO)**

### **1.1 Sonstiges Sondergebiet - Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien -Photovoltaik- gem. § 11 Abs. 2 BauNVO**

Zulässig sind:

- freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundament
- für die Solar-Module notwendige Wechselrichter, Transformatoren, Batteriespeicher, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Kameramasten usw.)
- unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten

Ausnahmen sind nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass bei dauerhafter Aufgabe der Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage diese zurück zu bauen ist. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

## **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 16-21A BAUNVO)**

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einschrieb im Plan.

Die Grundfläche der Modultische (die senkrecht auf die darunter befindliche Fläche projiziert wird) und die der Nebenanlagen berechnen sich nach § 14 BauNVO. Um- und Durchfahrten bleiben dabei unberücksichtigt.

## **3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE (§ 9 ABS. 3 BAUGB)**

Die maximale Höhe der Photovoltaikanlagen (Modultische) sowie sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen dürfen 5,0 m nicht überschreiten. Der Abstand der Modultische zum bestehenden Gelände darf 0,6 m nicht unterschreiten. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8,0 m zugelassen.

Unterer Bezugspunkt: Oberkante des bestehenden Geländes,

oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des PV-Modultisches bzw. höchster Punkt am geplanten Dach

## **4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Erschließungswege für Montage- und Wartungsarbeiten, nicht überdachte Stellplätze und Stellflächen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie sind unbefestigt und wasserdurchlässig auszugestalten. Darüber hinaus sind außerhalb der Baugrenze Einfriedungen, Kameramasten und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel zugelassen.

## **5 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 20 UND 25 BAUGB)**

### **5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **5.1.1 Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von erheblichen Störungen des südlich gelegenen Waldrandes und östlich gelegenen Heckenzuges mit der Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse, muss zwingend auf eine Aus- und Beleuchtung des Waldrandes und des Heckenzuges verzichtet werden.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Lichtverschmutzungen bzw. einer Ausdehnung der Lichtglocke, muss die gesamte Außenbeleuchtung unbedingt auf das erforderliche Maß reduziert werden. Zur Reduzierung von Streulicht sind sogenannte Full-Cut-Off-Leuchten (mit nach unten ausgerichtetem Lichtkegel) mit geschlossenen Lampengehäusen und einer Gehäusetemperatur unter 60°C (Insektenschutz zu verwenden. Die Lichtpunkthöhe ist durch die Verwendung von niedrigen Laternenmasten gering zu halten. Im Weiteren sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiß, max. 3.000 K, LED, Natriumdruckdampf-lampen) zu verwenden.

### **5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **5.2.1 Maßnahmenfläche m1**

Die bestehenden Wiesenflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten wiederherzustellen. Für Ansaaten ist ein kräuterreiches standortgerechtes Saatgut (autochthon) aus demselben regionalen Herkunftsgebiet bzw. Naturraum (Herkunftsgebiet "Schwäbische und Fränkische Alb" bzw. das Ursprungsgebiet "Schwäbische Alb") von einem entsprechend zertifizierten Produzenten zu verwenden.

Zur Extensivierung der Wiesenflächen sind diese 1-2 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulzwischenreihen) zu entfernen. Für die Wiesenflächen gilt auch ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Alternativ kann die Fläche beweidet werden.

## **6 BAUFELDBESCHRÄNKUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen.

### **Gesetzliche Grundlagen**

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

## **1. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND AN DIE GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER SOWIE ÜBER NOTWENDIGKEIT ODER ZULÄSSIGKEIT UND ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN**

### **1.1 Einfriedungen**

Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Entlang den Grundstücksgrenzen ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten (inkl. Straßenbordstein). Mit dem Zaun ist ein Abstand von 20 cm zum Boden einzuhalten.

Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.

Der geplante Zaun ist entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches abschnittsweise zu begrünen (Pflanzliste siehe Ziffer C. 1).

## **2. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 75 ABS.3 NR. 2 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

---

**C HINWEISE**

---

## **1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / PFLANZLISTE**

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt.

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstigen Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Begrünung Einfriedungen:

Humulus lupulus	Echter Hopfen
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Rosa canina	Hundsrose
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Geißblatt

## **2. GRENZABSTÄNDE MIT PFLANZUNGEN**

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden- Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z.B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

## **3. BODENSCHUTZ**

Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind während der Baumaßnahme Baggermatratzen zu verlegen. Alternativ kann die Fläche mit kettenbetriebenen Fahrzeugen befahren werden.

Sollten temporäre Baustraßen angelegt werden, sind diese nach Abschluss der Baumaßnahme in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Verdichtete Bodenbereiche sind in der gesamten Tiefe

wieder aufzulockern. Dies gilt für alle vorübergehend beanspruchten Flächen (z. B. Materiallagerflächen).

#### **4. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Bereich holozäner Abschwemmmassen über Schwemmschutt.

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

#### **5. BODENFUNDE/ DENKMALSCHUTZ**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

#### **6. BODENVERUNREINIGUNGEN / ALTLASTEN**

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten im Zuge von Erd- und Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Verwertung vor einer Deponierung zu prüfen (§ 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)).

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zweck der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub abzuwägen ist (§ 3 Abs. 3 LandesKreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)).

#### **7. BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ**

Erforderliche Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz werden im weiteren Verfahren mit der Landkreisverwaltung bzw. der örtlichen Feuerwehr festgelegt. Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.

#### **8. GRUNDWASSER**

Das Vorhaben liegt innerhalb der WSG Fassungen im Brenztal (135/001/1). Durch Eingriffe in den Untergrund (Anlage der Kabeltrassen, Schaffung von Zufahrten zu den Standorten) kann die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung beeinträchtigt werden. Insofern beim Bau wassergefährdende Stoffe eingesetzt werden, ist bei der Umsetzung des Planvorhabens sicherzustellen, dass es hierdurch nicht zu einer nachteiligen Veränderung der Grundwasserqualität und damit gegebenenfalls zu einer Beeinflussung bzw. Beeinträchtigung kommen kann.

Zum Schutz der Trinkwasserfassungen ist ein großflächiger Bodenabtrag zu vermeiden. Weiterhin dürfen verzinkte Rammprofile oder Erdschrauben nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe

über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Auffüllungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Material erfolgen. Des Weiteren ist als Transformator entweder ein Trockentransformator ohne wassergefährdende Öle oder ein Öltransformator mit Auffangwanne einzusetzen.

## **9. NIEDERSCHLAGSWASSER**

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.

Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine gesonderte Ableitung von Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.