



## Gemeinde Steinheim am Albuch

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

- Vorentwurf -

## BEGRÜNDUNG

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**

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANGABEN ZUR GEMEINDE Steinheim.....	4
2.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND GELTUNGSBEREICH.....	4
2.1.	Erfordernis der Planaufstellung .....	4
2.2.	Geltungsbereich .....	5
3.	Verfahren .....	6
4.	RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN .....	6
4.1.	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) .....	6
4.2.	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasser-schutz..	7
4.3.	Regionalplan.....	8
4.4.	Flächennutzungsplan .....	10
4.5.	Bebauungspläne.....	10
4.6.	Schutzgebiete und-objekte .....	11
5.	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES .....	11
5.1.	Nutzungen im Plangebiet.....	11
5.2.	Nutzungen außerhalb des Plangebietes .....	11
5.3.	Altlasten .....	11
5.4.	Grund- und Oberflächenwasser.....	11
5.4.1.	Grundwasser .....	11
5.4.2.	Oberflächenwasser .....	11
5.5.	Erschließung.....	12
5.6.	Ver- und Entsorgung .....	12
5.7.	Land- und Forstwirtschaft.....	12
6.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG .....	12
6.1.	Planerisches Leitbild und Zielsetzung .....	12
6.2.	Immissionsschutz .....	13
6.3.	Erschließung.....	13
6.4.	Ver- und Entsorgung .....	13
6.5.	Land- und Forstwirtschaft.....	13
6.6.	Grün- und Freiraumkonzept .....	14
7.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	14
7.1.	Art der baulichen Nutzung.....	14
7.1.1.	Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung `Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien -Photovoltaik-`	14

7.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.3.	Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage .....	15
7.4.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	15
7.5.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	15
7.6.	Baufeldbeschränkung .....	15
8.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES 16	
8.1.	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	16
8.1.1.	Einfriedungen .....	16
8.2.	Ordnungswidrigkeiten .....	16
9.	HINWEISE .....	16
10.	FLÄCHENBILANZ .....	16

## **ANLAGEN**

Anlage 1: Umweltbericht

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)

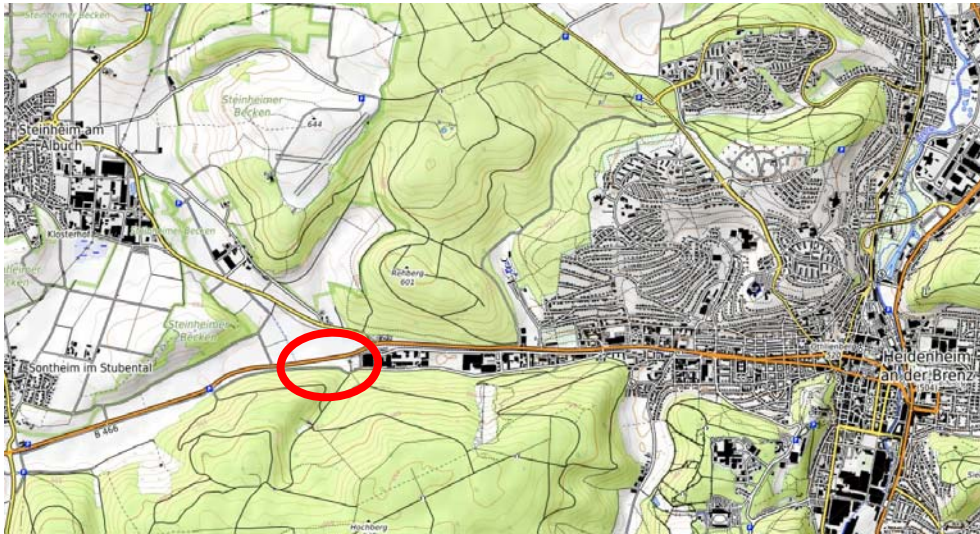


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte (OpenTopoMap)

### 1. ANGABEN ZUR GEMEINDE STEINHEIM

Die Gemeinde Steinheim liegt im Landkreis Heidenheim und umfasst außer dem Hauptort Steinheim die Teilorte, Söhnstetten, Sontheim im Stubental, Gnannenweiler, Neuselhalden, Küpfendorf, Irmannsweiler, Ziegelhütte, Dudelhof und Bibersohl.

Die Gemeinde Steinheim grenzt im Norden an die Gemeinden Bartholomä und Essingen, im Osten an die Gemeinde Königsbronn sowie die Städte Heidenheim und Herbrechtingen, im Süden an die Gemeinde Gerstetten und im Westen an die Gemeinde Böhmenkirch.

Die Gemeinde zählt derzeit insgesamt 8.946 Einwohner (Stand 2023 nach stat. Landesamt).

Steinheim und der Teilort Sontheim liegen im Steinheimer Becken, einem Kraterkessel zwischen 503 und 718 Meter Höhe mit einem Randdurchmesser von 3,5 km, entstanden vor etwa 15 Millionen Jahren durch den Einschlag eines Meteoriten, das Ries-Ereignis.

Mehr als die Hälfte der Gemeindefläche ist von Wald bedeckt. Dazu kommen 400 ha beweidetes Heideland auf dem Kraterücken. Der Kratergrund ist frei von Wald.

Der geplante Solarpark liegt südöstlich des Hauptortes Steinheim an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Heidenheim. Direkt angrenzend befinden sich bereits eine Gasübergabestation der Stadtwerke Heidenheim AG, welche über die Zufahrt aus dem Gewerbegebiet erschlossen ist.

### 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND GELTUNGSBEREICH

#### 2.1. Erfordernis der Planaufstellung

In den letzten Jahren ist die Bedeutung regenerativer Energien im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und den Umweltschutz immer mehr in den Vordergrund gerückt. Auch die Gemeinde Steinheim am Albuch hat sich daher Gedanken gemacht, wie sie ihren Beitrag zur Energiewende gestalten könnte.

In der Gemeinde sind bereits zwei große PV Anlagen in Betrieb, für eine weitere besteht Planungsrecht, so dass insgesamt keine größeren Anlagen im Gemeindegebiet mehr entwickelt werden. Auf Anfrage eines privaten Investors wurde die vorliegende Fläche südöstlich von Steinheim dem Gemeinderat vorgestellt und beraten. Aufgrund der Lage und der relativ geringen Größe wurde vom Gemeinderat bereits zugestimmt, die erforderlichen Planungsschritte einzuleiten.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind zwar Anlagen zur Wind- und Wasserenergiegewinnung, nicht jedoch Solaranlagen im Außenbereich zulässig. Somit ergibt sich die Notwendigkeit, mittels eines Bebauungsplanes die notwendige planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, muss parallel auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

## 2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen der Flurstücke 725/3 (Weg), 725/4, 726/1, 726/2, 726/3 und 726/4.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch das Flurstück 724,

im Osten durch die Flurstücke 726/5 und 727 (Öschentalweg),

im Süden durch die Flurstücke 725/3 (Weg), 725/4, 726/1, 726/2, 726/3 und 726/4,

und im Westen durch das Flurstück 725/4.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 20.01.2025) begrenzt.

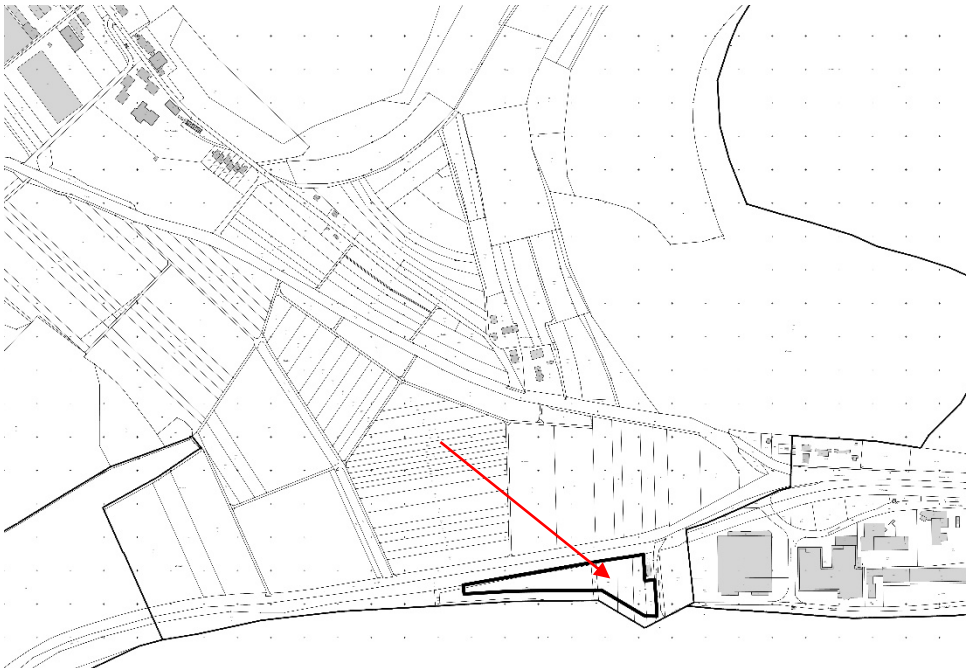


Abb. 2: Abgrenzungsplan (eigene Darstellung)

### 3. VERFAHREN

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger aus der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger. Der VEP wird entsprechend dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erstellt, Besonderheiten sind in § 12 Abs. 2 bis 5 geregelt. Der VEP sowie der Durchführungsvertrag werden gemeinsam als Satzung beschlossen. Für den Bereich des VEP sind die Regelungen über verschiedene städtebauliche Instrumente und insbesondere der Katalog der Festsetzungen in § 9 BauGB nicht verbindlich.

### 4. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

#### 4.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Steinheim am Albuch liegt gemäß Landesentwicklungsplan im Verdichtungsbe-  
reich westlich der Entwicklungsachse (Crailsheim-) Ellwangen –Aalen – Heiden-  
heim – Giengen (- Ulm/Neu-Ulm) und ist als Siedlungsbereich Zentraler Orte und  
Kleinzentrum gekennzeichnet.

Bei der Entwicklung der geplanten Baufläche „Solarpark im Stubental am Wedel-  
graben“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg be-  
rührt:

##### **Plansatz 4.2.2 (Z) LEP**

*„Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Ver-  
brauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien so-  
wie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungs-  
grad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige  
und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen  
Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind si-  
cherzustellen.“*

##### **Plansatz 4.2.5 (G) LEP**

*„Für die Stromerzeugung sollen verstärkt regenerierbare Energien wie Wasser-  
kraft, Windkraft und Solarenergie, Biomasse, Biogas und Holz sowie die Erdwär-  
me genutzt werden. Der Einsatz moderner, leistungsstarker Technologien zur Nut-  
zung regenerierbarer Energien soll gefördert werden.“*

##### **Plansatz 5.3.2 (Z) LEP**

*„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und  
Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermögli-  
chen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in  
unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.  
Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“*

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Eignung dieser Flächen zur Landwirtschaft wird aus der Flurbilanz 2022 abgeleitet.

#### Auszug aus der Flurbilanz 2022

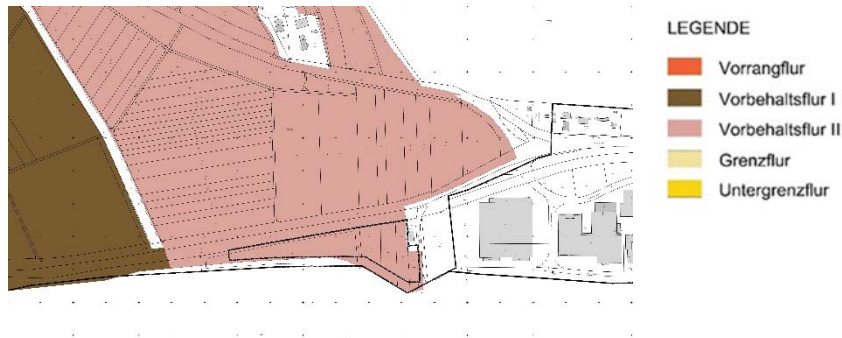


Abb. 3: Auszug Flurbilanz 2022 (LEL)

#### Landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren

Die landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe.

Nach der Flurbilanz 2022 sind keine Flächen der Vorrangflur und Vorbehaltsflur I betroffen, sondern der Vorbehaltsflur II. Bei den Grünlandflächen handelt es sich also nicht um ganz hochwertige Flächen.

Die Vorbehaltsflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Direkt angrenzend sind Flächen der Vorbehaltsflur I und weitere Flächen der Vorbehaltsflur II vorhanden. Da im vorliegenden Fall weniger schützenswerte Flächen für die Umnutzung gewählt wurden, wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar ist.

Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen. Die Flächen im Gebiet wurden bisher vom einem Bio-Betrieb bewirtschaftet. Je nach Abstand der Module könnten die Flächen auch weiterhin von diesem gemäht werden, es haben bereits Gespräche zwischen den Stadtwerken Heidenheim und dem Landwirt stattgefunden.

## **4.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

### **Plansatz I.1.1 (Z)**

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen*

*Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

Für das Bebauungsplangebiet „Solarpark im Stubental am Wedelgraben“ wurden im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet. Nach diesen, bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, liegt im westlichen Teil eine Hochwassergefährdung vor. Im weiteren Verfahren ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen, ob für die geplanten Anlagen bei der Aufstellung besondere Anforderungen zu erfüllen sind bzw. ob in geringem Umfang auch ein Retentionsausgleich erfolgen muss.

#### **Plansatz I.2.1 (Z)**

*„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“*

Das Plangebiet liegt abseits von Küstengewässern, sodass ein negativer Einfluss durch diese ausgeschlossen werden kann. Allerdings liegt die geplante Anlage teilweise innerhalb eines in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes.

Im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurde die Verfügbarkeit von Daten bzw. Starkregengefahrenkarten geprüft. Diese sind bei der Gemeinde Steinheim bereits vorhanden und werden derzeit gesichtet. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

In der Planung wurden Starkregenereignisse bereits durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen berücksichtigt:

- Minimierung der Bodeninanspruchnahme durch das Verbot von Betonfundamenten für die Solar-Modultische, diese sind im „Ramm- oder Schraubverfahren“ zu verankern.
- Grundwasserschutz wie im Textteil beschrieben

### **4.3. Regionalplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges (PS 3.1.1 (Z) Regionalplan 2010).

#### **Plansatz 3.1.1 (Z) Regionale Grünzüge**

*„Die in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Grünzüge längs der Entwicklungsachsen bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Ihre in der Regel landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Sie dürfen daher keiner weiteren Beeinträchtigung dieser Funktionen, insbesondere durch eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, ausgesetzt werden. Gleichzeitig soll vor allem einer Beeinträchtigung des Bodens, des Wassers, der Luft und der Tier- und Pflanzenwelt sowie einer Minderung ihrer Erholungsfunktion entgegengewirkt werden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der*



*Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.“*

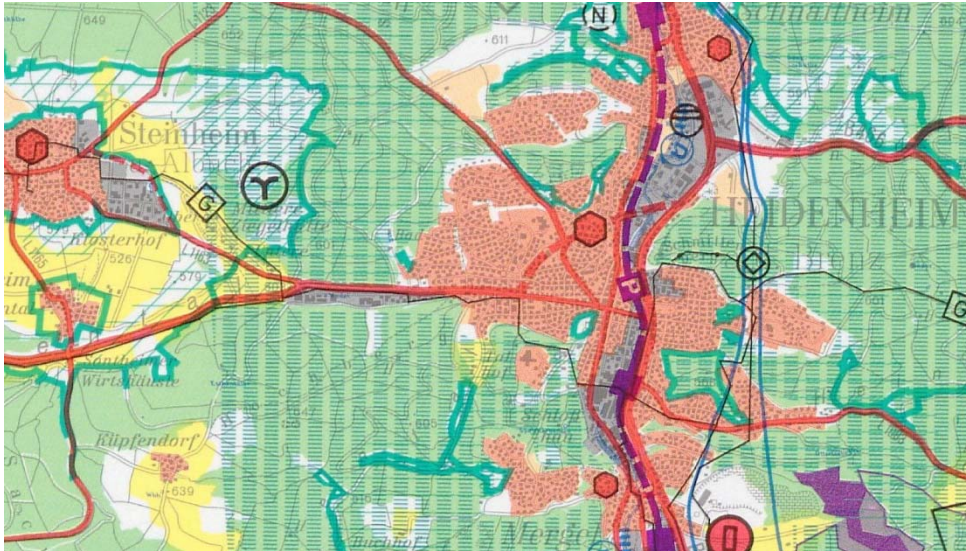


Abb. 3: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Region Ostwürttemberg 2010 (Regionalverband Ostwürttemberg)

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Überplanung eines regionalen Grünzuges muss in der Regel ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 LplG beantragt werden.

Aufgrund der aktuellen Regionalplanfortschreibung ist eine Auseinandersetzung mit den Zielen des Regionalplans 2035 erforderlich. Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ostwürttemberg hat am 17. Juli den neuen Regionalplan für Ostwürttemberg als Satzung verabschiedet. Der Regionalplan 2035 liegt aktuell dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zur Genehmigung vor.

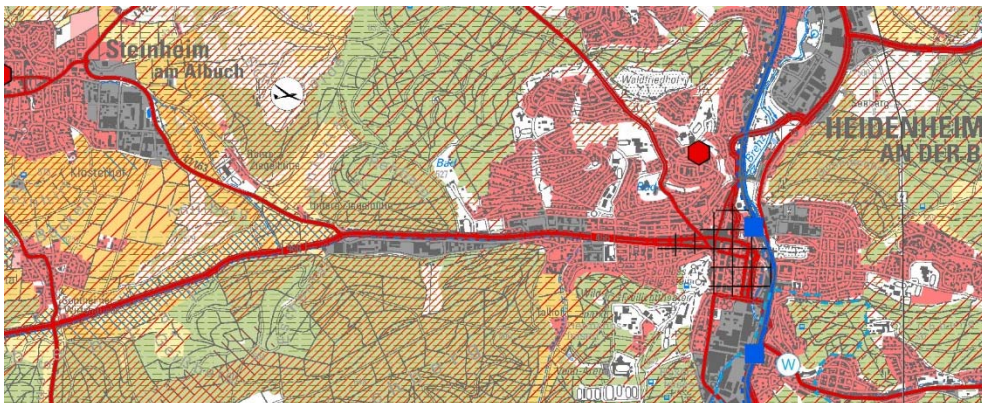


Abb. 4: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan 2035 (Regionalverband Ostwürttemberg)

Im Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (G) sowie als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (G) dargestellt, so dass kein Ziel der Raumordnung betroffen ist.

#### 4.4. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2015 (FNP) der Gemeinde Steinheim am Albuch (rechtsverbindlich seit 13.07.2006) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

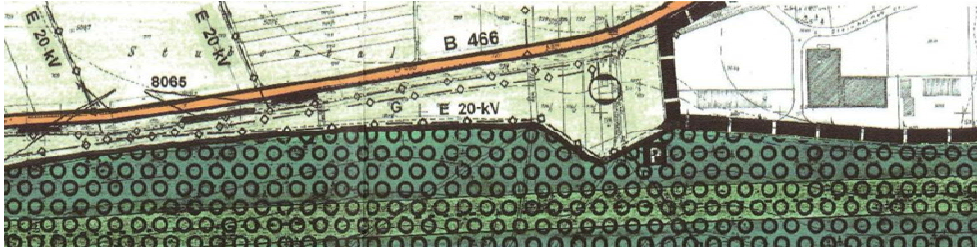


Abb. 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP der Gemeinde Steinheim am Albuch

Für das Vorhaben ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieses soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

#### 4.5. Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Östlich angrenzend besteht der Bebauungsplan „Steinheimer Straße“ (Westlich des Küpferdorfer Wegs) der Stadt Heidenheim, der seit 15.03.2013 rechtsverbindlich ist.



Abb. 8: Auszug aus dem rechtsverbindlichen BPL „Steinheimer Straße“

#### **4.6. Schutzgebiete und-objekte**

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale ausgewiesen.

Auch nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop sowie Flächen für den Biotopverbund sind nicht vom geplanten Vorhaben betroffen.

Der Vorhabenbereich befindet sich nicht innerhalb des landesweiten Biotopverbundsystems, allerdings liegt er im 500 m –Schutzstreifen des Wildkorridors nach dem Generalwildwegeplan.

### **5. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES**

#### **5.1. Nutzungen im Plangebiet**

Die Flächen werden bisher als Grünland bewirtschaftet. Das Wegegrundstück (Flst. 725/3) ist auch als Grünland angesät.

#### **5.2. Nutzungen außerhalb des Plangebietes**

Die geplante Fläche für den Solarpark wird im Osten von der bestehenden Gasübergabestation der Stadtwerke Heidenheim AG und einem Wegegrundstück begrenzt, weiter östlich schließen gewerbliche Bauflächen an. Im Süden verläuft nach den Wiesenflächen ein Waldweg und daran anschließend steht Wald. Im Westen schließen noch kleinere Wiesenflächen an, bevor diese auch zum Wald übergehen. Im Norden wird das Plangebiet von einer Grünlandfläche begrenzt, in welcher der Wedelgraben verläuft, nördlich davon verläuft die B 466.

#### **5.3. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

#### **5.4. Grund- und Oberflächenwasser**

##### **5.4.1. Grundwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen 135/001/1“ und innerhalb der hydrogeologischen Einheit Oberjura (Schwäbische Fazies, GWL).

##### **5.4.2. Oberflächenwasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Plangebietes verläuft der Wedelgraben.

Der Wedelgraben sowie dessen Gewässerrandstreifen müssen bei der Planung beachtet werden. Beachtung finden müssen hierbei vor allem § 27 WHG, wonach eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands oberirdischer Gewässer zu vermeiden ist, sowie § 29 WG, der die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens verbietet.

Am nordwestlichen Rand liegt die Planungsfläche innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ 100 –Flächen).

### **5.5. Erschließung**

Das Plangebiet sowie bereits die bestehende Gasstation ist über die Stubentalstraße und den Öschentalweg erschlossen.

### **5.6. Ver- und Entsorgung**

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Gashochdruckleitung, teilweise mit Steuerkabel sowie der städtische Abwasserkanal. Für die Gasleitung ist der vorgegebene Schutzstreifen von je 4,0 m Breite (beidseits der Leitungssachse) einzuhalten. Der Anschluss des geplanten Solarparks soll nach Süden und dann nach Westen entlang dem Waldrand an eine bestehende Trafostation erfolgen (Entfernung ca. 200 m). Die Ver- und Entsorgungsfläche liegt innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes „Steinheimer Straße“.

### **5.7. Land- und Forstwirtschaft**

Im Zuge der Planungen werden landwirtschaftliche Flächen einbezogen. Hierbei handelt es sich um Grünland welches intensiv bewirtschaftet wird (dreimalige Mahd und einmalige Düngung). Nach der Flurbilanz 2022 werden keine Flächen der Vorrangflur oder der Vorbehaltsflur I in Anspruch genommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt kein Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Im Süden grenzen Waldflächen an, von diesen ist bei der Erstellung von baulichen Anlagen ein Mindestabstand einzuhalten.

## **6. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG**

### **6.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung**

Zur Erstellung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage soll im Plangebiet ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ausgewiesen werden.

Der erzeugte Strom, soll in das öffentliche Netz eingespeist werden.

Die Photovoltaikanlage besteht im Einzelnen aus den folgenden Komponenten:

- Photovoltaikmodule
- Unterkonstruktion
- Wechselrichter
- Kommunikationseinrichtung
- Verkabelung (DC- und AC-seitig, Kommunikationsanbindung)
- Kabelgräben
- Trafo-/Übergabestation (evtl. Nachrüstung Batteriespeicher)
- Einfriedung



Geplant ist eine nach Süden und teilweise auch in Ost/West-Richtung ausgerichtete, aufgeständerte Photovoltaikanlage. Rund um die Anlage soll ein Zaun errichtet werden.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Ausweisung eines Sondergebietes für die Nutzung Erneuerbarer Energie und dem Eingriff in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Extensivierung der Grünlandflächen (Düngeverzicht, Reduzierung Mahd)
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Betriebsgebäude / Module
- Minimierung der Bodeninanspruchnahme durch das Verbot von Betonfundamenten für die Solar-Modultische, diese sind im „Ramm- oder Schraubverfahren“ zu verankern.
- Grundwasserschutz wie im Textteil beschrieben

## **6.2. Immissionsschutz**

Von der Photovoltaikanlage gehen nach der Bauphase keine stofflichen Emissionen oder Erschütterungen aus. Da fest aufgeständerte Module verwendet werden, sind außerdem keine Lärmimmissionen zu erwarten.

Dies gilt analog für die möglichen geringen elektromagnetischen Felder, die bei Transformation und Einspeisung in das öffentliche Netz entstehen können.

## **6.3. Erschließung**

Ein Ausbau der bestehenden Wege ist nicht erforderlich.

## **6.4. Ver- und Entsorgung**

Laut Information durch den Netzbetreiber, die Stadtwerke Heidenheim, kann die geplante Photovoltaikanlage aktuell über eine Trafostation in der Stubentalstraße (Kreuzung zwischen der Heidenheimer Verkehrsgesellschaft und Möbel Roller) an das öffentliche Stromnetz angeschlossen werden. Die Zugänglichkeit wird, soweit nicht ohnehin auf öffentlichem Grundstück, von der Stadtwerke Heidenheim AG gewährleistet (im BPL „Steinheimer Straße“ als Fläche für Ver- und Entsorgung ausgewiesen). Eine bestehende Leitung ist nicht vorhanden.

Das anfallende Regenwasser soll flächenhaft auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht versickern, ein Anschluss an die Wasserversorgung oder das öffentliche Kanalnetz ist nicht erforderlich.

## **6.5. Land- und Forstwirtschaft**

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur II eingestuft werden. Evtl. kann eine Vereinbarung mit dem bisherigen Pächter zur Mahd der Wiesenflächen getroffen werden.

Die Planungsfläche wird im Süden von Wald begrenzt. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird mit der Ausweisung des Baufensters um 5 m unterschritten, um die relativ kleine Fläche effektiv nutzen zu können. Aufgrund der Lage der

Bäume in südlicher Richtung und da keine Gebäude mit ständigem Aufenthalt von Personen geplant sind, erscheint diese Unterschreitung vertretbar. Auch im benachbarten Gewerbegebiet wird mit den bestehenden Gebäuden teilweise nur ein Abstand von 10 m eingehalten.

## **6.6. Grün- und Freiraumkonzept**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sollen weiterhin 1 – 2-mal pro Jahr gemäht werden. Künftig ist aber auf eine Düngung zu verzichten, was der Artausstattung und dem Grundwasserschutz zu Gute kommt. Alternativ ist auch eine Beweidung möglich.

Zur Einbindung der geplanten Anlage ist der Zaun in nördlicher und westlicher Richtung zu begrünen.

## **7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **7.1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung `Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien -Photovoltaik-´**

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung `Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien -Photovoltaik-´ nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind im SO freistehende Solar-Module ohne Betonfundamente. Darüber hinaus sind im gesamten Sondergebiet notwendige Wechselrichter, Transformatoren, Betriebsgebäude/ Technikstationen, Batteriespeicher und sonstige bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Sondergebiets dienen (u.a. Kabel / Leitungen / Überwachungssysteme/ Brandschutzeinrichtungen), zulässig. Bei einer dauerhaften Aufgabe der Freiflächenphotovoltaikanlage ist diese zugunsten einer landwirtschaftlichen Nutzung wieder zurückzubauen. Somit verbleiben keine Brachflächen und die landwirtschaftliche Nutzfläche unterliegt keinen Einschränkungen mehr.

### **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Für die SO-Flächen wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Im Gegensatz zu herkömmlichen Bebauungsplänen bildet die Grundflächenzahl bei Bebauungsplänen für Solarparks nicht den maximal möglichen Versiegelungsgrad des Grundstücks ab, sondern beschreibt die von den Solarmodulen übershirmte Fläche in senkrechter Projektion auf den Boden. Die tatsächliche Versiegelung durch Betonfundamente für Einfriedung, Masten und Technikstationen, durch offene Stahlprofile der Ramppfosten und Nebenanlagen liegt im vorliegenden Fall voraussichtlich unter 2 % der Geltungsbereichsfläche.

### **7.3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage**

Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild wird die Höhe der Photovoltaikanlagen (Modultische) und sämtlicher baulicher Anlagen im Sonstigen Sondergebiet begrenzt. Die Photovoltaikanlagen (Modultische) dürfen eine Höhe von 5,0 m nicht überschreiten. Bei den Gebäuden wird ebenfalls eine maximale Höhe von 5,0 m festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des bestehenden Geländes. Die Vorgabe eines Mindestabstandes zum Boden erfolgt vor allem aus naturschutzfachlichen Gründen (Durchgängigkeit Kleinlebewesen), somit ist auch eine ordnungsgemäße Pflege durchführbar.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird nicht davon ausgegangen, dass Masten für Kameras benötigt werden. Aus versicherungstechnischen Gründen könnte hier eine Nachrüstung nötig sein, sodass diese zugelassen werden.

### **7.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet wird die überbaubare Fläche durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Einfriedungen und Erschließungswege für Montage- und Wartungsarbeiten sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, da die Andienung ggf. beidseitig der Modulreihen erfolgen muss. Dies gilt auch für die Verlegung von Leitungen, die zum Rand des Gebietes geführt werden müssen.

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

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden. Innerhalb der Maßnahmenfläche wird zur ökologischen Aufwertung künftig auf eine Düngung verzichtet und die Neuansaat der in Anspruch genommenen Flächen muss mit entsprechendem Saatgut aus der Region erfolgen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung hat sich gezeigt, dass sich durch Ausleuchtung bestehender Leitstrukturen für Fledermäuse (Hecke, Waldrand) eine Beeinträchtigung ergeben könnte. Um diese auszuschließen, wurde die Ausleuchtung entsprechend eingeschränkt.

Für die Flächen wird auch ein Abstand der Module und der Zaunanlagen zum Boden vorgegeben, um eine Durchgängigkeit zur freien Landschaft zu ermöglichen (Siehe Ziffer 7.3 und 8.1).

### **7.6. Baufeldbeschränkung**

Zur Schonung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, wird die Nutzung als Lagerfläche auf das Bebauungsplangebiet beschränkt.

## **8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

#### **8.1.1. Einfriedungen**

Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Sie dürfen nur in transparenter Gestaltung mit einer Höhe von maximal 2,50 m innerhalb des Geltungsbereiches erstellt werden. Zur Verringerung der Barrierewirkung für kleine bis mittelgroße Tiere ist für die Zaununterkante eine Bodenfreiheit von 20 cm zu berücksichtigen. Für eine harmonische Einbindung wird der geplante Zaun begrünt, soweit keine Einbindung durch Gehölzpflanzung oder angrenzende Bebauung gegeben ist (Norden und Westen).

### **8.2. Ordnungswidrigkeiten**

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

## **9. HINWEISE**

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

- die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung
- mit der Bepflanzung einzuhaltende Grenzabstände
- die Behandlung des Oberbodens
- Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige
- die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden
- Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Lage im Wasserschutzgebiet
- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser
- Maßnahmen zum Artenschutz

## **10. FLÄCHENBILANZ**

Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca.	10.950 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtes Plangebiet</b>	<b>ca.</b>	<b>10.950 m<sup>2</sup></b>