

Gemeinde Weissach im Tal

OT Unterweissach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften **"Solarpark Pfaffenklinge"**

Textteil

Stand: 05.10.2023 / 07.11.2024



71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 – 73529 - 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht.

Weissach im Tal, den

.....
Daniel Bogner
Bürgermeister

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Projektnummer: 22.012

I. Rechtsgrundlagen	1
II. Textliche Festsetzungen	2
II.A Planungsrechtliche Festsetzungen	2
II.B Örtliche Bauvorschriften.....	6
III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise	7
IV. Verfahrensvermerke	14

I. Rechtsgrundlagen

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV 90 (1990): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Der Bebauungsplan setzt die räumlichen Grenzen fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs.6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

II. Textliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil zum Bebauungsplan.

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 3 BauGB, sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

II.A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO)

- nach Eintrag im Lageplan -

SO = Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO),
Zweckbestimmung: Photovoltaik

Zulässig sind freistehende Modultische in Ständerbauweise, auf denen Photovoltaikmodule montiert sind.

Um den Betrieb der Anlage gewährleisten zu können sind neben den baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Photovoltaikmodule) auch Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen wie Wechselrichter, Trafostationen, unbefestigte Zufahrten und Stellplätze, Baustraßen oder Wartungsflächen, Löschwassereinrichtungen, Einzäunungen im erforderlichen Umfang, sowie in den gekennzeichneten Bereichen Anlagen zur Speicherung des durch die Anlage erzeugten Stroms zulässig.

Zulässig sind außerdem alle landwirtschaftlichen Nutzungen im Sinne des § 201 BauGB.

II.A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit Abs.3 BauGB)

- nach Eintrag im Lageplan -

Die maximale Gesamthöhe der Solarmodule wird auf 3,5 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt.

Die maximale Gesamthöhe der Technikgebäude (Gebäude für Transformator und Trennungseinrichtung und Anlagen zum Speichern des erzeugten Stroms) wird auf 3,5 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird die natürliche Geländeoberfläche herangezogen.

II.A.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Einfriedungen und Maßnahmen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

II.A.4 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Die private Grünfläche ist zum Zweck des Sammelns, Rückhaltens und Abführens des Niederschlagswassers der offenen Landschaft, sowie zur Aufrechterhaltung von Biotopverbundfunktionen anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind auf der privaten Grünfläche nicht zulässig.

II.A.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die Pflanzgebote 1 und 2 sind im Zusammenhang mit den festgestellten Blendwirkungen der Photovoltaikanlage zwingend vor Errichtung der Modulflächen umzusetzen. In diesen Pflanzgeboten ist die Errichtung von Blendschutzelementen mit einer max. Höhe von 3 m zulässig; nur solange die Zielhöhe der gepflanzten Feldhecke noch nicht erreicht ist.

In den Pflanzgeboten 1 und 2 sind Unterbrechungen der Festsetzung für Torzufahrten bis zu einer maximalen Breite von 3 m zulässig. Die maximale Anzahl der Torzufahrten ist auf 2 Stück begrenzt.

Pfg. 1 Feldhecken zur Eingrünung der Anlage und Vermeidung von Blendeffekten

Zur Eingrünung der baulichen Anlagen sind auf den gekennzeichneten Flächen mit Pflanzgebot, gebietsheimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen, die eine Zielhöhe von mindestens 5 m erreichen.

Pflanzenliste:

Hecken und Sträucher:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Amelanchier rotundifolia</i>	-	Echte Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigriffeliger Weißdorn

<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gemeiner Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Gehölze:

Min. 2x verpflanzt und im Container oder als Ballenware H 2 m.

Pfg. 2 Feldhecken zur Eingrünung der Anlage und Vermeidung von Blendeffekten

Zur Eingrünung der baulichen Anlagen sind auf den gekennzeichneten Flächen mit Pflanzgebot, gebietsheimische, standortgerechte und schnellwachsende Gehölze zu pflanzen, die eine Zielhöhe von mindestens 3 m erreichen.

Pflanzenliste:

Hecken und Sträucher:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gemeiner Liguster
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Gehölze:

Min. 2x verpflanzt und im Container oder als Ballenware H 2 m.

Pfg. 3 Feldhecken zur Eingrünung der Anlage

Zur Eingrünung der baulichen Anlagen sind auf den gekennzeichneten Flächen mit Pflanzgebot, gebietsheimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

Pflanzenliste:

Hecken und Sträucher:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gemeiner Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn

<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Gehölze:
2x verpflanzt und im Container oder als Ballenware 60-100cm.

Pfg 4 – Extensives Grünland / Private Grünfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche und die private Grünfläche sind als Wiesenfläche herzustellen und durch Beweidung oder Mahd extensiv zu pflegen. Es ist eine gebietsheimische, standortgerechte und artenreiche Wiesenmischung mit mindestens 30 % Blumenanteil zu verwenden. Die Flächen müssen mindestens einmal und dürfen maximal zweimal im Jahr gemäht oder abgeweidet werden, wobei die erste Mahd frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser Ende Mai bis Mitte Juni zulässig ist und der zweite Schnitt bzw. eine späte Beweidung frühestens ab Anfang September erfolgen darf.

II.A.6 Zeitliche Befristung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die PV-Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde. Der Zeitpunkt der Außerbetriebnahme ist der Kommune anzuzeigen.

Eine Rückbauverpflichtung entsteht ab dem Zeitpunkt einer Unzulässigkeit der Nutzung. Nach diesem Zeitpunkt sind alle im Geltungsbereich errichteten baulichen und sonstigen Anlagen einschließlich ihrer Gründung innerhalb eines Jahres vollständig zurückzubauen. Vom Rückbau ausgeschlossen sind festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzgebote).

Nach Rückbau der PV-Anlage werden die Flächen wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft zugeführt.

II.B Örtliche Bauvorschriften

(§74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

II.B.1 Äußere Gestalt der baulichen Anlage

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer von Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen wie bspw. Trafostationen, sind als dauerhaft begrüntes Flachdach anzulegen.

II.B.2 Einfriedungen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Tote Einfriedungen (bspw. als Zaun) sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 Metern zulässig, gemessen ab dem bestehenden Gelände. Die Einzäunung der Anlage muss so gestaltet werden, dass sie für Kleinsäuger und Amphibien keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes von mind. 20 cm oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden.

[Die Bestimmungen in § 11 Abs.1 Nachbarrechtsgesetz (NRG) BW sind zu berücksichtigen. Demnach ist mit toten Einfriedungen gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken.]

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

III.1 Erschließen von Grundwasser und -absenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt des Rems-Murr-Kreises zu erfragen.

III.2 Niederschlagswasser

Auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser BW wird hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

III.3 Wild abfließendes Wasser

Auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (das gilt gemäß Abs. 4 auch für Wasser, das nicht aus Quellen stammt) auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Dies gilt vor allem für den vorhandenen Wassergraben, dessen Funktion stets zu gewährleisten ist.

III.4 Starkregen

Das Plangebiet wird in nordsüdlicher Richtung von einem Geländeeinschnitt im Bereich einer ehemaligen Klinge in zwei etwa gleichgroße Abschnitte unterteilt. Bei Starkregenereignissen ist davon auszugehen, dass sich hier Wasser sammelt und in Richtung des Brüdenbachs abfließt. Die geplante Ausgestaltung der bisherigen Ackerflächen und der Abflusssrinne als extensive Wiese dient u.a. der Abflussverzögerung.

III.5 Bodendenkmale

Es wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

III.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der im LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden großflächig von Lösslehm und anthropogenen Ablagerungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden- Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

III.7 Bodenschutz

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen. Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes sind zu beachten. Außerdem wird auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) hingewiesen.

III.8 Abfallbeseitigung – Altlasten

Das ehemalige Auffüllgelände war ursprünglich eine Klinge, die sich in nordsüdlicher Richtung erstreckt. Um eine bessere Bewirtschaftung zu ermöglichen, ließ der Eigentümer des Aussiedlerhofs in den Jahren 1964 – 1975 den ersten Abschnitt verfüllen. Eingbracht wurde Erdaushub und eine geringe Menge Bauschutt, die durch Baufirmen angeliefert und eingebaut wurden. Der Eigentümer achtete darauf, dass keine wilden Ablagerungen getätigt wurden. Eine im unteren Bereich der Verfüllung befindliche Quelle ist gefasst und fließt über eine Dole in den Entwässerungsschacht am Fuße der Auffüllung. In diesen Schacht fließt auch der Wassergraben, über den das Oberflächenwasser abgeleitet wird. Der im mittleren Bereich aus südöstlicher Richtung ankommende Wassergraben fließt frei in das Grundstück aus. Im Jahr 1978 begann die Auffüllung des nördlich angrenzenden und heute als Baumschule genutzten Bereichs, außerhalb des Geltungsbereichs. Abgelagert wurde hier ebenfalls Aushubmaterial, welches von Baufirmen angeliefert und eingebaut wurde. Diese Verfüllung dauerte bis 1980. Die Altablagerung wurde als „zu belassen“ eingestuft mit der Empfehlung bei sensibleren Nutzungen (Gemüseanbau, Freizeitgelände) auch noch den Oberboden näher zu untersuchen.

Sollten bei Baumaßnahmen weitere Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt sofort zu verständigen.

Die Kampfmittelfreiheit ist noch nicht untersucht worden.

Hinweise zu Auffüllungen: Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen, die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen so sind die gültigen technischen Hinweise einzuhalten.

- Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV)

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für Bodenmaterial einzuhalten.

III.9 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs.4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) gilt: Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen. Gemäß § 6 Abs. 2 LBOAVO (Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung) sind in den Bauzeichnungen zum Baugesuch die Ansichten der geplanten baulichen Anlage unter Angabe des vorhandenen und künftigen Geländes darzustellen.

III.10 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Emissionen in Form von Staub, Lärm und Gerüchen ausgehen. Diese sind nach den bisherigen Erkenntnissen ortsüblich und daher zu dulden.

III.11 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten. Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Die Rechtsgrundlage für den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ist § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei kommt es nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art an und ob sich dieser durch einen Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr.3 verschlechtert. Solange die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten regelmäßig - wenn auch nicht ständig - genutzt werden, sind diese geschützt und ein Zugriff verboten. Nach Ende der Nutzungszeit ist ein Zugriff auf Fortpflanzungs- oder

Ruhestätten nicht mehr verboten, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zudem ist das Tötungsverbot bei der Planung zu beachten (hier gilt Individuenbezug): es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko „signifikant“ erhöht. Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur entfernt werden, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu sind vorgezogene Maßnahmen zulässig. Die anderen, unter den weniger strengen Schutzstatus fallenden „besonders geschützten Arten“ sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu behandeln. Diese Arten sind in der Planung z.B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs.5 S.1 Nr.2 BNatSchG lediglich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden, auf die Ausnahmen in Satz 2 wird hingewiesen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG, bedarf es der Genehmigung der zuständigen Behörde, wenn Gehölzen und/oder Saatgut in der freien Natur außerhalb ihrer Vorkommensgebiete verwendet werden sollen.

III.12 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Es wird auf den neuen § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung für neu zu errichtenden Beleuchtungsanlagen ableiten lässt (s. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020, GBl. vom 30. Juli 2020, S. 651 ff.): Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweilige Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach



unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Gebäudefassaden anzustrahlen, Strahlung gegen den Himmel sowie großflächige Lichtwerbung sind nicht zulässig.

III.13 Straßenschilder und Straßenbeleuchtung

Auf § 5b des Straßenverkehrsgesetzes (STVG) BW wird hingewiesen. § 5b Abs.6: Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden.

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

III.14 Nachbarrechtsgesetz

Gemäß § 11 des Nachbarrechtsgesetzes BW gilt: Mit toten Einfriedungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden (das gilt auch für Feldwege), ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken.

Auf die Abstandsvorschriften der §§ 12 (Hecken), 15 (Waldungen) und 16 (sonstige Gehölze) wird hingewiesen.

III.15 Anbaubeschränkung

Gemäß § 22 Abs.1 StrG BW dürfen Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 Meter, gemessen von äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß § 22 Abs.6 gilt das nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Außerdem wird auf die Schutzmaßnahmen in § 28 StrG hingewiesen.

III.16 Dränagen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Flst.-Nr. 175 der Gemarkung Unterweissach ein bestehender Hauptsammler von Drainageleitungen befindet, der zur Wasserableitung und Führung des anfallenden Oberflächenwassers der angrenzenden Grundstücke dient. Die Lage

des Hauptsammler kann dem unten ersichtlichen Planausschnitt entnommen werden. Der Wasserabfluss der angrenzenden Grundstücke muss auch nach Umsetzung der Baumaßnahmen gewährleistet sein.



IV. Verfahrensvermerke

Bürgerinformationsveranstaltung	am 24.10.2022
Scopingtermin	am 15.11.2022
1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 05.10.2023
2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am 05.10.2023
3. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1+2 im Amtsblatt im Internet	am 12.10.2023 am 18.10.2023
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch Auslegung im Internet	vom 20.10.2023 bis 24.11.2023 ab 18.10.2023
5. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 20.10.2023 bis 24.11.2023
6. Beschluss zur öffentlichen Auslegung	am 07.11.2024
7. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 5 im Amtsblatt im Internet	am 21.11.2024 am 25.11.2024
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) Durch Auslegung im Internet	vom 22.11.2024 Bis 10.01.2025 ab 25.11.2024
9. Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Fristverlängerung für das Landratsamt Rems-Muss	vom 19.11.2024 bis 10.01.2025 bis 14.01.2025
10. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW)	am 20.03.2025
11. Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB) durch das Landratsamt	am 06.08.2025
12. Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 11 (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt	am