

---

# STADT LANGENAU



Landkreis Alb-Donau-Kreis

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„**Buchs**“

mit integriertem Grünordnungsplan

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

**VORABZUG vom 06.06.2024**

Fassung vom 28.06.2024

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 23030

Bearbeitung: AG

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstände .....	5
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen .....	5
§ 5 Ver- und Entsorgung .....	6
§ 6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	7
§ 7 Bodenschutz .....	7
§ 8 Grünordnung .....	8
§ 9 Ausgleichsmaßnahmen .....	9
§ 10 Artenschutz: Maßnahmen zur Vermeidung .....	13
§ 11 Inkrafttreten .....	15
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>16</b>
1. Denkmalschutz .....	16
2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	16
3. Niederschlagswasser .....	17
4. Baumfallzone/ Bewirtschaftung der angrenzenden Wald- und Biotopflächen .....	17
5. Landwirtschaft .....	18
6. Überwachung .....	18
7. Bußgeldvorschrift .....	18

## PRÄAMBEL

Die Stadt Langenau erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

#### **„Buchs“**

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 28.06.2024 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 28.06.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

**C) Vorhaben- und Erschließungsplan, M 1 : 1.000, in der Fassung vom MM.TT.2024**

Beigefügt sind:

- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 28.06.2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben Bebauungsplan „Solarpark Langenau Buchs“, Stadt Langenau; Verfasser: Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, vom 30.05.2024

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB*

#### Sonstiges Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik“ (SO)

- (1) Die in der Planzeichnung mit SO gekennzeichneten Bereiche werden als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt.
- (2) Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  1. Solarmodule (Freiflächenphotovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form. Zur Gründung sind Ramm- oder Schraubprofile vorzusehen.
  2. Betriebs- und Versorgungsgebäude bzw. -anlagen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (z. B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter, etc).
  3. Anlagen die der Speicherung von Energie dienen.
- (3) Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen.
- (4) Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Module ist „Fläche für die Landwirtschaft“.
- (5) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Zulässige Grundfläche im SO  
*gem. § 16 und § 19 BauNVO*
  1. Die von Modulflächen horizontal überdeckte Fläche darf max. 65 % der Sondergebietsfläche betragen.
  2. Die maximal zulässige Grundfläche für die baulichen Anlagen gem. § 1(2)2 und 3 dieser Satzung beträgt insgesamt 250 m<sup>2</sup>.
  3. Baulichen Anlagen gem. § 1(2)2 und 3 dieser Satzung dürfen jeweils eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

(2) Anlagen- und Gebäudehöhe  
*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

1. Modulhöhe

Die zulässige Höhe der Photovoltaikmodule beträgt max. 4,0 m über natürlichem Gelände. Der obere Bezugspunkt ist die Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.

2. Gebäudehöhe (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der gem. § 1 Abs. 2 Nr. 2 dieser Satzung zulässigen Gebäude beträgt 3,00 m. Es gilt das Maß zwischen der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

### § 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO*

(1) Baugrenzen

1. Solarmodule sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude sowie Einfriedungen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind:

Temporäre Schutzzäune im Bereich der Ausgleichsflächen zum Schutz vor Wildverbiss. Die Schutzzäune sind bei erfolgreichem Bewuchs nach spätestens 10 Jahren rückzubauen.

2. Zufahrten dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

(2) Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß § 5 LBO in der jeweils geltenden Fassung. Abweichend davon darf der lichte Mindestabstand zwischen den Modulreihen weniger als 2,5 m betragen.

### § 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO*

(1) Dachgestaltung/ -eindeckung

1. Gebäude sind mit Pult- oder Satteldach oder Flachdach zu versehen.
2. Gründächer sind zulässig.
3. Grell leuchtende und reflektierende Farben (wie z. B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie glänzend reflektierende

Materialien (wie z.B. Zink, Blei oder Kupfer) sind als Dacheindeckungen nicht zulässig.

(2) Außenwände

1. Für die Fassade sind grell leuchtende und reflektierende Farben (wie z. B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien nicht zulässig.
2. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

(3) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

(4) Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedung darf inkl. Übersteigschutz max. 2,50 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante.
2. Sockel sind nicht zulässig.
3. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.
4. Die Einfriedung ist in offener Gestaltung auszuführen (z. B. als Stabgitter-, Maschendraht-, Wildzaun oder vergleichbarem). Geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern oder flächenhafte Paneele in Kunststoff oder Alu) sind nicht zulässig.

## § 5 VER- UND ENTSORGUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 13 u. 14 BauGB*

- (1) Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Stromleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.
- (2) Niederschlagswasser ist flächenhaft auf dem Grundstück zu versickern.

## § 6 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

### (1) Beleuchtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage

Eine Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist nicht zulässig, abgesehen von der Verwendung mobilen Lichts bei erforderlichen nächtlichen Wartungsarbeiten und bei Störfällen.

### (2) Außenbeleuchtung an Gebäuden

Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Außenbeleuchtung zulässig.

## § 7 BODENSCHUTZ

---

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 u. 25 BauGB*

### (1) Abgrabungen und Aufschüttungen

1. Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Das vorhandene Landschaftsrelief ist zu erhalten.
2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/-0,25 m zulässig, soweit sie zur Herstellung der Betriebs- und Versorgungsgebäude oder der Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
3. Übergänge zwischen Auffüllungen/ Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind flächenhaft herzustellen.

### (2) Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung

1. Verkehrsflächen sowie interne Erschließungswege sind in wassergebundener Weise oder in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, wassergebundene Decke). Eine dauerhafte Versiegelung der Verkehrswege z. B. durch Asphalt ist nur im Bereich der Zufahrten auf einer Länge von max. 10,0 m und einer Breite von 4,0 m in Anbindung an die anliegende Erschließungsstraße zulässig.
2. Sämtliches im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern. Eine Rinnenbildung ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

### (3) Der Oberboden ist beim Ausheben der Kabelgräben gesondert zu lagern und nach dem Verfüllen der Gräben wieder als Oberboden zu verwenden. Starke Verdich-

tungen sind zu unterlassen. Im Setzungsbereich ist später ggf. Oberboden nachzufüllen und mit dem ursprünglich verwendeten Saatgut einzusäen. Gleiches gilt auch für den Rückbau der PV-Anlage.

- (4) Es dürfen keine Schadstoffe aus den Baufahrzeugen und Maschinen in den Boden eingetragen werden. Sollte es doch dazu kommen, ist der Boden an dieser Stelle unverzüglich abzutragen und fachgerecht zu entsorgen.
- (5) Die durch die Baumaschinen verursachten Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der technischen Arbeiten durch Tiefenlockerung wieder zu beseitigen.

## § 8 GRÜNORDNUNG

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 u. 25 BauGB*

- (1) Für den gesamten Geltungsbereich gelten folgende Bestimmungen:
  1. Es ist auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ebenso wie auf den Einsatz von Gülle zu verzichten.
  2. Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sind nicht zulässig.
  3. Eine chemische Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig. Sie kann, soweit dies bis zur Entwicklung des extensiven Grünlandes erforderlich ist, gegebenenfalls mechanisch oder thermisch durchgeführt werden.
  4. Mulchung ist unzulässig.
- (2) Flächen innerhalb des Sondergebiets (SO)
  1. Entwicklungsziel: Die überbaubaren Flächen im Sondergebiet sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
    - a) Saatgut: autochthones Saatgut der Herkunftsregion UG 13 „Schwäbische Alb“. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann auch anderes Saatgut verwendet werden.
    - b) Pflege: Die Pflege der Flächen erfolgt extensiv durch Beweidung (z. B. Schafe) oder Mahd, oder als Kombination von Beidem.
    - c) Soweit keine Beweidung durchgeführt wird, ist eine ein- bis zweimalige Mahd unter vollständigem Abtransport des Mähgutes durchzuführen. In Ausnahmefällen (z. B. Jahren mit hohem Aufwuchs) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine dritte Mahd erfolgen. Die Mahd darf nicht vor dem 15.06. eines Jahres erfolgen.



2. Auf den Einsatz von schädlichen Chemikalien zur Pflege der Module ist zu verzichten.
- (3) Rodung von Gehölzen
  1. Unvermeidbare Rodungen von Gehölzen dürfen nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. August erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
  2. Falls eine Umsetzung statt Rodung von Gehölzen nicht möglich ist, sind artgleiche Ersatzpflanzungen für Gehölzverluste an naheliegende Standorte (innerhalb des Geltungsbereichs) im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.
- (4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
  1. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Behebung bzw. die Verbesserung unzureichend wirksamer Eingrünungsmaßnahmen ist durch den Vorhabenträger vorzunehmen.
  2. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

## § 9 AUSGLEICHSMABNAHMEN

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Für die Kompensation des planbedingten Eingriffs müssen 149.697 Ökopunkte für das Schutzgut Pflanzen und Tiere bereitgestellt werden. Für den Eingriff in den Boden sind 20.014 Ökopunkte als Ausgleich zu erbringen. Der Ausgleich erfolgt durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs, die insgesamt 314.581 Ökopunkte umfassen. Eine Überkompensation von 184.898 Ökopunkten kann in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde für andere Vorhaben genutzt werden.
- (2) Die Ausgleichsfläche stellt die in der Planzeichnung festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dar:

### Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

#### **a) Entwicklungsziel**

- Ansaat von extensivem Grünland, Breite 5m

#### **b) Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege**

- Saatgut: autochthones Saatgut; Mischungsverhältnis 30 - 50 % Blumen und 50 - 70 % Gräser. Es sollen Saatgutmischungen aus der UG 13 „Schwäbische Alb“ verwendet werden. Statt dieses Saatgutes ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- Einsaat: Wetterabhängig von März bis Mai nach Anpflanzung der Bäume. Vor der Ansaat ist die Ausgleichsfläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.
- Flächenpflege: 2- bis 3-malige Mahd (Juni, August und Oktober) pro Jahr im Wechsel. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 20.06. erfolgen. Ampfer- und Distelplatten jedoch frühzeitig abmähen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Den ersten Pflegeschnitt nicht verwenden, danach kann der Aufwuchs als Heu oder Silage verfüttert werden.

**c) Saatgut**

- gem. §9 Abs.4 Nr. c dieser Satzung

Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten

**a) Entwicklungsziel**

- 3 - 4 – reihige Heckenstruktur, Breite: mind. 5 m, Feldgehölze (Sträucher und Bäume)

**b) Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege**

- Pflanzzeitpunkt (1.10. – 28.2.): Der Herbst ist eine gute Zeit für die Anpflanzung von Gehölzen, insbesondere von Sträuchern und Bäumen. Die Bodentemperaturen sind immer noch relativ warm, was dazu beiträgt, dass die Wurzeln schnell anwachsen können. Pflanzen, die im Herbst gepflanzt werden, haben auch den Vorteil, dass sie während des Winters Feuchtigkeit aus dem Boden aufnehmen können, was ihr Überleben im Frühling verbessert.
- Pflege Hecke: Die Hecke darf nur zwischen dem 1.10. und 28.2. abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (max. 1/3 der Hecke/Jahr und der andere Abschnitt erst mind. 10 Jahre später) oder einzelne Gehölze entfernen, wenn die Hecke zu dicht wird und von unten her verkahlt. Schnittgut aus der Hecke entfernen. Totholz jedoch in der Hecke belassen. Die Hecke darf frühestens nach 20 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Strauch ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

- Pflege Bäume: Im ersten Jahr ist für die neu gepflanzten Laubbäume zwischen dem 1.10. und 28.2. ggf. ein Herstellungsschnitt, im 2. und 3. Jahr ein Entwicklungsschnitt und dann nach Bedarf ein habitusgerechter Unterhaltungsschnitt. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Baum ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- Für die Obstbäume ist in den ersten 10 Jahren ein jährlicher fachgerechter Erziehungs- und Aufbauschnitt vorzusehen, danach ein Erhaltungs- und Überwachungsschnitt im 2-jährigen Turnus. Die Obstbaumscheiben sind hierzu in den ersten 5 Jahren fachgerecht zu pflegen, die Bäume sind gegen Verbiss und sonstige Wildschäden zu schützen.

**c) Saatgut**

- gem. §9 Abs.4 Nr. a dieser Satzung

Mesophiles Gebüsche / Hecken

**a) Entwicklungsziel**

- 3 - 4 – reihige Heckenstruktur, Breite: 5m

**b) Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege**

- Bei mesophilen Gebüschern oder Hecken handelt es sich in der Regel um niedrige bis mittelhohe Vegetation, die hauptsächlich aus Sträuchern und Unterholz besteht. In der Regel sind keine großen Bäume Teil dieser Gebüsche, sondern eher Sträucher und Unterholzarten.
- Pflanzzeitpunkt (1.10. – 28.2.): Siehe Pflanzzeitpunkt bei Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten
- Pflege: Siehe Pflege bei Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten

**c) Saatgut**

- gem. §9 Abs.3 Nr. b dieser Satzung

(3) Artenliste

a) Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten

*Sträucher und Bäume:*

- |                  |                   |
|------------------|-------------------|
| – Deutscher Name | Lateinischer Name |
| – Haselnuss      | Corylus avellana  |

– Weißdorn	Crataegus monogyna
– Schwarzdorn	Prunus spinosa
– Schlehe	Sambucus nigra
– Holunder	Sambucus nigra
– Eichen	Quercus spp.
– Ahornarten	Acer spp.
– Liguster	Ligustrum
– Schlehdorn	Prunus spinosa
– Weißdorn	Crataegus
– Holunder	Sambucus
– Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
– Haselnuss	Corylus avellana
– Schlehe	Prunus spinosa
– Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

b) Mesophiles Gebüsche / Hecken

*Sträucher*

– Liguster	Ligustrum
– Schlehdorn	Prunus spinosa
– Weißdorn	Crataegus
– Holunder	Sambucus
– Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
– Haselnuss	Corylus avellana
– Schlehe	Prunus spinosa
– Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

*Unterholz*

– Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
– Brombeere	Rubus fruticosus
– Stachelbeere	Ribes uva-crispa
– Himbeere	Rubus idaeus
– Waldrebe	Clematis vitalba

c) Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

*Wildblumenmischungen:*

– Sonnenblumen	Helianthus annuus
– Kornblumen	Centaurea cyanus
– Kleearten	Trifolium spp.
– Schafgarbe	Achillea millefolium
– Glockenblumen	Campanula spp.
– Kamillen	Matricaria spp.

*Wiesenmischungen:*

– Wiesenrispe	Poa pratensis
– Rotschwingel	Festuca rubra

- |                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| – Wiesenlieschgras  | Phleum pratense      |
| – Löwenzahn         | Taraxacum officinale |
| – Wiesen-Salbei     | Salvia pratensis     |
| – Wiesenschaumkraut | Cardamine pratensis  |
| – Margeriten        | Leucanthemum vulgare |
- (4) Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig.
- (5) Die festgesetzten Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- (6) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (7) Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Aufstellung der Modultische durchzuführen.
- (8) Die Umsetzung der Maßnahmen ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## § 10 ARTENSCHUTZ: MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG

*§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG i. V. m. § 15 BNatSchG*

- (1) Baufeldfreimachung/ Pflegearbeiten
1. Die Bauarbeiten dürfen nicht zwischen dem 01. März und dem 31. Oktober eines Jahres durchgeführt werden. Wenn ein Brutvorkommen zu einem anderen Zeitpunkt durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden kann, ist die Baufeldräumung auch außerhalb dieses Zeitfensters möglich.
  2. Pflegearbeiten an den Gehölzen sind zwischen 01.März. und 31. Oktober des Jahres nicht zulässig.
- (2) Insektenfreundliche Beleuchtung
1. Für die nach § 6 (2) dieser Satzung zulässigen Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin).

2. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszurichten, dass das Licht nur auf ökologisch nicht sensible Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Waldbereiche sowie Ausgleichs- und Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten.
3. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein.
- (3) Maßnahmen zur Vermeidung  
Die Abräumung der Baufelder ist außerhalb der Brutzeit der Vögel, also nicht in der Zeit von 1. März bis 31. August, oder unmittelbar nach Ernte durchzuführen.
- (4) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF Maßnahmen)  
Pro Brutpaar Feldlerche sind Brache-Blühstreifen von je 0,2 ha pro Brutpaar (mind. 10 m breit, mind. 200 m lang) - bei 13 BP in Summe 2,6 ha wie folgt herzustellen wobei der Eingriff im räumlichen Zusammenhang (also im Gemeindegebiet) erfolgen muss:
  - Die Flächen müssen vor Baubeginn, bei Baubeginn außerhalb der Brutzeit vor der nächsten Brutsaison zur Verfügung stehen
  - Zu vertikal Strukturen (Gehölze, Siedlungen, Stromleitungen) sind 150 m Abstand einzuhalten
  - Ersteinsaat der Blühstreifen mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation; reduzierte Saatgutmenge (ca. 50% der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen belassen
  - Zwischen dem 01.09 und dem 15.03 ist auf der Hälfte der Fläche wieder Schwarzbrache (durch Grubbern, lockern der obersten Schicht des Bodens) herzustellen. Eine erneute Einsaat der Blühabschnitte ist der Ersteinsaat in der Regel nicht erforderlich (Selbstbegrünung)
  - Mind. 2-3 Jahre auf derselben Fläche, in der Zeit von 15.3 bis 15.7 keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel und keine mechanische Unkrautbekämpfung
  - alle 2-3 Jahre Wechsel von Brache und Blühstreifen; beim Wechsel wird der Blühstreifen umgepflügt und die Brache nicht bearbeitet, um Winterdeckung zu gewährleisten, Neueinsaat nur erforderlich bei geringem Blühpflanzen-Aufkommen in der vormalig selbstbegrünenden Brache
  - Umbruch zu Brache, Grubbern und Neueinsaat nicht in der Zeit vom 15.3. bis 15.7. eines Jahres, bei Umbruch im Herbst: Grubbern der Fläche bis 15.3.; der Zeitpunkt der Bearbeitung ist hinsichtlich des Aufkommens von aggressiven „Unkräutern“ (Disteln, Schilf) zu optimieren.

## § 11 INKRAFTTRETEN

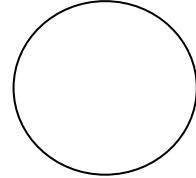
---

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Buchs“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Langenau, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....

Daria Henning, 1. Bürgermeisterin



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. DENKMALSCHUTZ

---

#### 1.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach § 20 und § 23 des Baden-Württembergischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

#### § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg:

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle 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. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

Das Landesamt für Denkmalpflege und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekanntwerdenden Funde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

#### § 23 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg:

Bewegliche Kulturdenkmale, die herrenlos sind oder die so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden mit der Entdeckung Eigentum des Landes, wenn sie bei staatlichen Nachforschungen oder in Grabungsschutzgebieten entdeckt werden oder wenn sie einen hervorragenden wissenschaftlichen Wert haben.

### 2. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

#### 2.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

#### 2.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der



Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### 2.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen.

Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren.

Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

## 3. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

## 4. BAUMFALLZONE/ BEWIRTSCHAFTUNG DER ANGRENZENDEN WALD- UND BIOTOPFLÄCHEN

---

Im Bereich der Waldränder ist im Abstand von 25-30 m insbesondere bei Sturmereignissen mit Schäden durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste zu rechnen. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

Sollten den Grundstückseigentümern der angrenzenden Waldflächen und Biotopstrukturen (Gehölze) bei der Bewirtschaftung der Flächen Erschwernisse entstehen, sind die entsprechenden Maßnahmen (z. B. seilunterstützte Baumfällungen) mit der Betreibergesellschaft des Solarparks abzustimmen.

## 5. LANDWIRTSCHAFT

---

### 5.1 Staubemissionen

Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann Staubemissionen verursachen, die sich auf den PV-Modulen niederlegen. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

### 5.2 Abstände

#### Art. 47 AGBGB

Gemäß Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

#### Art. 48 AGBGB

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

## 6. ÜBERWACHUNG

---

Die Stadt Langenau überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## 7. BUßGELDVORSCHRIFT

---

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer entgegen dem § 75 Abs. 1 – 6 des LBO von Baden-Württemberg handelt.