Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan 2. Änderung und Erweiterung „Breite Wiese“

Stadt Hayingen, Gemarkung Hayingen, Landkreis Reutlingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bisherige Festsetzungen:
Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.1 Zulässig sind:
Folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig:
Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Folgende in § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

1.1.2 SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“

zulässig sind:
- Photovoltaik-Module und Modultische mit erforderlichen Aufständerungen,
- Schalt-, Mess-, Übergabe- und Transformatorstationen sowie Generatoranschlusskästen, Wechselrichter, Ersatzteilcontainer und Batteriespeicher,
- Zuwegungen, Montageflächen inklusive temporär genutzter Nebenflächen und Anschlüsse an öffentliche Verkehrswege,
- Strom- und Datenübertragungsleitungen und sonstige Leitungen,
- Technisch notwendige Schutzstreifen zu Nebenanlagen,
- Zaunanlage.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 20 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)
Die Höhe ist beschränkt.

Sondergebiet
Bei Gebäuden und baulichen Anlagen wird die Höhe ab GOK (Geländeoberkante) bis zur höchsten Stelle des Gebäudes gemessen.

Photovoltaik Modultische mit erforderlichen Aufständerungen
Höhe Oberkante maximal 4,00 m

Insbesondere Gebäude für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Batteriespeicher, Wechselrichter, Ladestationen etc.), Gebäude zum Betrieb und der Unterhaltung der Anlage

Höhe Oberkante maximal 4,00 m

1.2.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.4 Grundfläche/Grundflächenzahl (§§ 16 (2) und 19 BauNVO)
- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

Sondergebiet
Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO, wobei die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen auf die Grundfläche nicht angerechnet werden.

Die Grundfläche der baulichen Anlagen ist zusätzlich wie folgt geregelt:

Insbesondere Gebäude für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Batteriespeicher, Wechselrichter, Ladestationen etc.), Gebäude zum Betrieb und der Unterhaltung der Anlage:
Zulässig sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 80,0 m². Je Nebenanlage darf die maximale Grundfläche 40,0 m² nicht überschreiten.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.
Die baulichen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die sonstigen Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Pflanzgebotsflächen
Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Pflanzgeboten Pfg auszubilden und zu erhalten.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Versickerung des Niederschlagswassers
Das auf den Photovoltaik-Modultischen und den Betriebsgebäuden anfallende Niederschlagswasser ist zu Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Maßnahme 2: Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelungen sind Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Folgende Beläge stehen zur Auswahl: Schotter, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster mit breiten Fugen, Rasengitterplatten (Fugenanteil > 25 %), Sickerfugenpflaster mit breiten Fugen, Pflasterbelag aus haufwerkporigen Betonsteinen oder Kiesbelag. Alternativ können Wege als Graswege hergestellt werden.

Maßnahme 3: Schutz und Wiederherstellung von Böden
Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Zufahrt und den Trafostationen abzuschieben und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden fachgerecht wiederherzustellen. Der überschüssige Oberboden ist im Geltungsbereich in einer Mächtigkeit von ca. 20 cm wiederaufzutragen.
Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Umlagerungen des Bodens bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen sowie Befahren/Bodenarbeiten bei nassen bis sehr nassen Bodenverhältnissen. Bei sehr feuchten Bodenverhältnissen ist das Befahren/Arbeiten nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig.

Maßnahme 4: Entwicklung einer artenreichen Wiese
Im Bereich der Sondergebietsfläche ist durch Ansaat mit artenreichem, gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“) extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
Die Regelbewirtschaftung besteht in einer ein- bis zweischürigen Mahd mit Nutzung bzw. Abräumen des Schnittguts. Der Erste Schnitt erfolgt zur Blüte der bestandbildenden Gräser (Anfang bis Mitte Juni). Erhaltungsdüngungen mit betriebseigenem Wirtschaftsdünger sind zulässig (max. alle zwei Jahre 100 dt/ha Festmist in Herbstausbringung oder bis zu 20 m³/ha verdünnte Gülle [TS-Gehalt etwa 5 %] (nicht zum ersten Aufwuchs; Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2019)). Die Düngung ist am Aufwuchs zu orientieren und bei beginnender Gräserdominanz oder Zunahme der Nährstoffzeiger auszusetzen. Bei zu starker Wüchsigkeit ist in den ersten Jahren ein vorlaufender Schröpfschnitt bei eine Aufwuchshöhe von 10 - 15 cm im Frühjahr durchzuführen (Kapfer, 2010).
Alternativ kann ein Mähweidesystem mit Frühjahrsvorweide etabliert werden. Die Flächen sind dazu in der Regel bis in das erste Mai-Drittel kurzeitig (wenige Tage) mit hoher Besatzdichte kräftig zu beweiden (Kapfer, 2010). Anschließend erfolgt nach einer ca. 6- bis 8-wöchigen Weideruhe eine, je nach Wüchsigkeit, bis zu zweischürige Mahd.
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie von umweltschädlichen Mitteln zur Pflege der Module und Aufständerungen ist zu unterlassen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Kreislandwirtschaftsamt ist ein anlassbezogener Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zulässig (z. B. zur Bekämpfung problematischer Unkräuter).

1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot Pfg: Entwicklung von Feldhecken
Auf der im Bebauungsplan mit Pfg gekennzeichneten Fläche ist eine geschlossene, freiwachsende Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte und naturraumtypische Arten zu verwenden. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauchgehölz zu pflanzen.

1.7 Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) 2 BauGB)
Zulassungsvoraussetzung für den Betrieb der PV-Anlage ist eine Rückbauverpflichtung einschließlich Sicherungsmittel sowie der Rekultivierung der Flächen für die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Anschlussnutzung.

1.8 Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)
Geländeveränderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeböscht werden (Böschungswinkel max. 1:2).

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)
Die GOK (Geländeoberkante) der baulichen Anlagen sind so festzulegen, dass sich der Einschnitt und die Auffüllung im natürlichen Gelände ausgleichen. Längere bauliche Anlagen sind durch versetzte Fußbodenhöhen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
Bezugspunkt:
Die GOK (Geländeoberkante) darf bei Gebäuden und baulichen Anlagen im Mittel gemessen um maximal 1,50 m vom bestehenden Gelände abweichen.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz und Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden.
Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Sowohl die Geländeform als auch der Bodenaufbau sind im natürlichen Zustand zu erhalten.
Auf das Merkblatt/Hinweispapier von den Höheren Bodenschutzbehörden Baden-Württemberg zum Bodenschutzkonzept wird hingewiesen.

2.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

2.3 Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung können sporadisch Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen entstehen. Negative Auswirkungen auf die Solarmodule, die durch die landwirtschaftliche Produktion entstehen können sind vom Anlagebetreiber bzw. Rechtnachfolgern zu dulden.

2.4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet 11 "Emeringen" (Weitere Schutzzone, Zone III und IIIA) (Rechtsverordnung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 01.01.1995). Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.
Für die Reinigung der Solarmodule und Aufständerungen dürfen keine synthetischen Reinigungsmittel eingesetzt werden.
Falls in dem Transformator wassergefährdende Stoffe (Transformatorenöl) verwendet werden, müssen diese im Falle einer Havarie durch entsprechende Maßnahmen (Auffangwanne) vollständig zurückgehalten werden können. Somit ist in einem nachfolgenden baurechtlichen Verfahren darzustellen, ob und ggf. welches Volumen an wassergefährdenden Stoffen in den Anlagen (Transformator) zur Verwendung kommen und welche Maßnahmen zur Rückhaltung dieses Volumens vorgesehen werden.

2.5 Beschränkung von künstlichen Lichtquellen

Eine dauerhafte Nachtbeleuchtung der PV-Anlage ist nicht zulässig. Für den Alarmfall sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (warmweiße LED-Leuchten, 3000 Kelvin) zu verwenden.

2.6 Zeitbeschränkung der Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. zwischen Anfang September und Ende Februar durchgeführt werden. Sollten diese Zeitfenster nicht möglich sein, so ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen, dass keine Vögel im Eingriffsbereich brüten.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften 2. Änderung und Erweiterung „Breite Wiese“

Stadt Hayingen, Gemarkung Hayingen, Landkreis Reutlingen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. Nr. 15, S.22).

Bisherige Festsetzungen:
Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Photovoltaik-Modultische** (§ 74 (1) 1 LBO)
Verwendet werden dürfen Solarmodule, die auf einem Modultisch mit einer Neigung zwischen 10° und 30° befestigt werden.

2. **Fassade** (§ 74 (1) 1 LBO)
Die notwendigen Betriebsgebäude (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Batteriespeicher, Wechselrichter, Ladestationen etc.), Gebäude zum Betrieb und der Unterhaltung der Anlage sind in landschaftsgerechten Farbtönen zu erstellen, d.h. sie dürfen einen Remissionswert (Hellbezugswert) von 70 % nicht überschreiten.

3. **Stellplatzherstellung und Zufahrten** (§ 74 (1) 3 LBO)
Sollten Stellplatzbereiche und Zufahrten befestigt werden, sind diese mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Schotter, wassergebundenen Decken o. ä. herzustellen.

4. **Erdaushub** (§ 74 (1) 3 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Erdarbeiten für Kabelverlegungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

5. **Einfriedigungen** (§ 74 (1) 3 LBO)
Sondergebiet
Einfriedigungen sind nur als Drahtgeflecht, Maschendraht oder Knotengitter (Wildzaun) bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig. Scharfkantige Abschlüsse an der Unterkante der Einfriedungen sind nicht zulässig. Der Mindestabstand der Zaunanlage ergibt sich je nach Höhe der Anlage aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg. Die Farbe des Zauns muss grau oder dunkelgrün oder verzinkt ummantelt sein.

Reutlingen, den 16.07.2026

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Hayingen, den 16.07.2026

Ulrike Holzbrecher
Bürgermeisterin

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Schriftlicher Teil 2. Änderung und Erweiterung „Breite Wiese“

2. Örtliche Bauvorschriften 2. Änderung und Erweiterung „Breite Wiese“

Stadt Hayingen, Gemarkung Hayingen, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss	16.07.2026
- Öffentliche Bekanntmachung	
Billigungsbeschluss	
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Entwurfsbeschluss	
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Veröffentlichung des Entwurfs	
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Behörden	
Satzungsbeschluss	
- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hayingen, den _____

_____
Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung _____

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Hayingen, den _____

Bürgermeisterin