Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogener Bebauungsplan "PV Freiflächenanlage Stetten-Oberholzheim"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2023 (BGBl. S. 420) m.W.v. 25.11.2023
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **SO** Photovoltaik sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Photovoltaik-Module (PV Module) mit Fundamentierung, Unterkonstruktion und Verkabelung in aufgeständerter Form
- Bauliche Anlagen für die Erzeugung von Strom, Speicherung und Umwandlung von Strom (Trafostationen, Wechselrichter, Batteriespeicher, etc.)
- Unterstände/Stallungen für Weidetiere bis max. 250m²

1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,70** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Bei den Photovoltaikmodulen bemisst sich die Grundfläche nach der Horizontalprojektion, wobei die von den Modulen maximal in Anspruch genommene Grundfläche höchstens 60 Prozent der Grundfläche des Gesamtvolumens betragen darf.

1.2.2. **UK PV-Module min. = 0,80m** Unterkante der PV-Module (UK PV-Module) muss min. 0,80m betragen.

1.2.3. **OK PV-Module max. = 3,50m** Oberkante der PV-Module (OK PV-Module) darf max. 3,50m betragen.

1.2.4. **OK Gebäude max. = 4,00m** Oberkante der Gebäude (OK Gebäude) darf max. 4,00m betragen.

1.2.5. Die Ober- und Unterkanten der baulichen Anlagen (PV-Module, Betriebsgebäude) werden als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Als Bezugspunkt gilt das Maß der natürlich anstehenden Geländeoberfläche bis zum tiefsten Punkt (UK Unterkante) und bis zum höchsten Punkt (Oberkante) der jeweiligen baulichen Anlage.

1.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.3.1. Baugrenze

1.4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

1.4.1. Auf den zeichnerisch als Sondergebiet (SO Photovoltaik) festgesetzten Flächen ist nach der Übergabe aus der landwirtschaftlichen Vornutzung eine artenreiche Fettweise zu entwickeln. Abhängig von der Vegetation der Vornutzung ist der Zielzustand durch Ansaat, Nachsaat oder Pflege herzustellen. Zulässig ist hierzu zertifiziertes, gebietseimisches Pflanz- und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" bzw. Ursprungsgebiet 17 "südliches Alpenvorland oder Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen.

1.4.2. Die Wiesenfläche ist durch zweimalige Mahd ohne Abtransport des Mahdguts (Mulchmahd) oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

1.4.3. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Bei Bedarf ist die Reinigung der Module ohne Reinigungsmittel oder alternativ mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln durchzuführen.

1.4.4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.4.4.1. **PfG 1** Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche PfG1 mit einer Gesamtgröße von 4.765m² sind Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotsfläche).

1.4.4.2. **PfG 2** Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche PfG2 mit einer Gesamtgröße von 5.374m² sind Bäume der Artenlisten 1 und 2 sowie Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Baum je 100m² und 1 Strauch je 10 m² Pflanzgebotsfläche). Gehölzauswahl: Mindestens 40% Bäume der Artenliste 1.

1.4.4.3. **PfG 3** Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche PfG3 mit einer Gesamtgröße von 1.458m² sind feuchtigkeitstolerante Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotsfläche).

1.4.4.4 Die Pflanzgebotsflächen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der PV Freiflächenanlage zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (Verbissschutz, Aufwuchshilfe etc.).

1.5. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.5.1.1. Die Flächen zum Erhalt bestehender Bepflanzung ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen dauerhaft in ihrem bestehenden Umfang zu erhalten bzw. zu sichern. Pflegemaßnahmen dürfen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) durchgeführt werden.

1.5.2. Erhaltung der vorhandenen Laubgehölze

1.5.2.1. Der bestehende Baum- und Strauchbestand ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen dauerhaft in ihrem bestehenden Umfang zu erhalten bzw. zu sichern. Pflegemaßnahmen dürfen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) durchgeführt werden.

1.5.3. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Betriebsgebäude sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm.

1.6. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ulmus glabra	- Bergulme
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Betula pendula	- Hängebirke
Malus sylvestris	- Holzapfel
Populus tremula	- Zitterpappel, Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Artenliste 3 - Sträucher
Pflanzqualität: Höhe 60-100 cm, 2xv.

Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	- Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa arvensis	- Feldrose
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Sal-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

1.7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.7.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Baufeldfreimachung:
Zur Vermeidung von Brutverlusten bodenbrütender Vogelarten darf die Baufeldfreimachung bzw. der Baubeginn im Plangebiet nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitrum von Anfang September bis Ende Februar erfolgen. Außerhalb dieses Zeitfensters muss das Gebiet von einer fachkundigen Person auf Brutaktivität untersucht und freigegeben werden.

CEF1: Blüh- Schwarzbrachestreifen
Innerhalb des 109 m breiten und 340 m langen Flurstücks Nr. 2821, Gemarkung Hüttisheim ist ein 15 m breiter mehrjähriger Blühstreifen anzulegen. Vor der Ansaat erfolgt eine Bodenbearbeitung mit nachfolgender Saatbettbereitung. Nach erfolgreicher Ansaat ist für viele Jahre keine Pflege der Buntbrache erforderlich (Mahd vernichtet Tiere, Überwinterungsstrukturen und Ansitzwarten). Unkrautherde dürfen aber jederzeit mechanisch oder chemisch bekämpft werden. Ansonsten gilt: Keine Düngung und keine Aufbringung von Pflanzenschutzmitteln. Außerdem werden zwei ca. 3 m breite Schwarzbrachestreifen (mit Selbstbegrünung) angelegt, deren Lage jährlich wechselt.
Die verbleibende Ackerfläche wird als extensiver Lerchenacker bewirtschaftet, d. h. künftig darf kein Mais angebaut werden. Der Anbau von Raps ist nur ausnahmsweise zulässig, z. B. zur Vorbeugung der Kleemüdigkeit. Mögliche Anbaukulturen in einer mindestens dreigliedrigen Fruchtfolge sind:

1. Kleegras oder niederwüchsige Kleemischungen
   Ansaat im Frühjahr; 2-3 Anbaujahre möglich; erster Schnitt Mitte bis Ende Mai, zweiter Schnitt ab August; Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung
2. Sommergetreide oder Wintergetreide mit doppeltem Drillreihenabstand
   Optional mit blühender Untersaat: Verzicht auf Insektizide; Beikrautbekämpfung unter Berücksichtigung des Schadschwellenprinzips; Reduzierung der Saatstärke auf ca. 60 %; Reduzierte Düngung (30 % unter Bedarf des Normalbestandes); keine Gärsubstratreste; keine Ganzpflanzensilage
3. Hackfrüchte
   Verzicht auf Hacken und Striegeln während der Vogelbrutzeit (April bis Juli); Reduzierte Düngung (20 % unter Bedarf); keine Gärsubstratreste
4. Leguminosen oder Getreide-Leguminosengemenge
   Pflanzenschutz bei Leguminosen nur vor der Aussaat; kein Pflanzenschutz bei Gemengen; Verzicht auf Düngung; Abstand zum nächsten Anbau von Leguminosen oder Kleegras beachten; keine Ganzpflanzensilage.

1.8. WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.8.1. Wasserfläche

1.9. BEGRENZUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN NUTZUNGEN

1.9.1. Die festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen sind bis zur Beendigung der Nutzung zulässig. Nach Aufgabe und Beendigung des Betriebes der PV-Anlage ist das Plangebiet, mit Ausnahme der Pflanz- und Erhaltungsgebotsflächen, wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.10.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.11. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

1.11.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

SO	0,70
Sondergebiet	
UK min PV-Modul = 0,80m	
OK max PV-Modul = 3,50m	
OK max Gebäude = 4,00m	

Art der bauL Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) | Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)

Füllschema der Nutzungsschablone

2. SATZUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. EINFRIEDUNGEN

2.1.1. Einfriedungen

2.1.2. Die Grundstückseinfriedung ist bis zu einer Höhe von max. 2,20m zulässig. Sie darf in Form von Metallzäunen (z.B. Maschendraht mit Stahlprofilen, oder vergleichbaren Materialien) hergestellt werden. Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig. Die Lage der Einfriedung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Zur Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,15m sicherzustellen.

2.2. WERBEANLAGEN

2.2.1. Es ist eine Infotafel mit einer Gesamtgröße von max. 10,0m² zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

2.3.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.4. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

3.4.1. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

3.4.1.1. AA Deponie Gänsählen: Entsorgungsrelevanz B
Altlasten Nr. 01802-000

3.4.1.2. Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich wird als Fläche gekennzeichnet, dessen Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. In Bezug auf die künftige Nutzung sind ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen gem. Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich.

3.4.1.3. Alle Aushub- und Erdarbeiten sind von einem qualifizierten und mit der Altlastenproblematik vertrauten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Das Aushubmaterial ist entsprechend der Belastung u.a. unter Beachtung der technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" bzw. dem Leitfaden "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt" wiederzuverwerten. Sofern der Belastungsgrad eine Wiederverwertung ausschließt, ist das Material ordnungs-gemäß abfallrechtlich zu entsorgen.

Werden im Rahmen von Erdarbeiten lokale Bodenverunreinigungen oder bislang unbekannte, verfüllte Bombentrichter festgestellt, sind diese unter gutachterlicher Begleitung vollständig auszuheben. Es ist sicherzustellen, dass keine Kampfmittel im Trichter verbleiben.

4. HINWEISE

4.1. geplante Belegung mit PV-Modulen

4.2. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.3. 20,00 Maßangaben in Metern

4.4. Gemarkungsgrenze

4.5. Laubwaldforst natumah

4.6. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zunindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

4.7. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)
Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist soweit geeignet, zu erhalten.
Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.
Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen.
Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder sollen sie, aufgrund der Beschaffenheit, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel festiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.
Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Auf den Erdmassenausgleich im Sinne des § 3 Absatz 3 LKreiWiG wird hingewiesen.

4.8. ALTLASTEN
Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Mülrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Biberach sofort zu benachrichtigen.

4.9. NIEDERSCHLAGSWASSER
Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist. Im Bereich des Plangebietes steht ein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers zur Verfügung.
Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg und das DWA Arbeitsblatt A 138 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.
Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

Gemeinde Achstetten
vorhabenbezogener Bebauungsplan
"PV Freiflächenanlage - Stetten-Oberholzheim"

E N T W U R F

Maßstab 1 : 1.000
Stand: 25.09.2025

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat von Achstetten hat in der Sitzung vom 11.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "PV Freiflächenanlage - Stetten-Oberholzheim" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.02.2024 hat in der Zeit vom 14.03.2024 bis 15.04.2024 stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.02.2024 hat in der Zeit vom 14.03.2024 bis 15.04.2024 stattgefunden.

4 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt

5 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

6 Die Gemeinde Achstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Achstetten, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister/in

8 Ausgefertigt

Gemeinde Achstetten, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister/in

9 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Achstetten, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister/in