



Landkreis Biberach
Stadt Riedlingen

TEXTTEIL

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„Solarpark Schutzengelwiesen“

i.v. mit § 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan

Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

– STAND 14.10.2024 –

VORENTWURF

Vorhabenträger:

ENERGISTO eG
Alte Landstrasse 25 • 85521 Ottobrunn
www.energisto.com
mail@energisto.com

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH
Silberburgstraße 159A • Haus im Hof • 70178 Stuttgart
www.studiostadtlandschaften.de
info@studiostadtlandschaften.de

Rechtsgrundlagen

- 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.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 25. November 2023 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

Gutachten zum Bebauungsplan

- Artenschutzrechtliche Einschätzung, Diplom Biologin Tanja Irg, 12.07.2024

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan VEP in der Fassung vom **DATUM** ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 SO Photovoltaik – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik § 11 BauNVO

Zulässig sind:

Freiflächen-PV-Anlagen (aufgeständerte PV-Module) und die für deren Betrieb erforderlichen technischen Anlagen wie Trafostationen, Wechselrichter und Stromspeicher sowie die internen Erschließungsanlagen.

Die Befestigung der Modulständer im Boden ist mit Rammprofilen (Bodenspieße) herzustellen.

2. Bedingte Festsetzung § 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB

2.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.2 Die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nach Ziffer A1 sind maximal 30 Jahre ab dem Datum der Wirksamkeit des Bebauungsplans durch Bekanntmachung zulässig.

Die Gebietsbestimmung des Sondergebiets Freiflächen PV-Anlage Energie endet gemäß Frist nach Satz 1 oder maximal ein Jahr nach dauerhafter Beendigung der Stromernte durch die FFPV-Anlage. Die Folgenutzung ist als Fläche für die Landwirtschaft, auch als Acker, nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.1 GRZ Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl für den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen zur Erzeugung von Strom (PV-Anlagen) überdeckt werden darf, ist mit GRZ von 0,8 festgesetzt. Innerhalb der zulässigen GRZ von 0,8 darf die Grundfläche von baulichen Anlagen als Gebäude (Trafogebäude u.a) eine versiegelte Grundfläche von 200 m² nicht überschreiten.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO

Die im Plan festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen, vom höchsten Punkt der baulichen Anlage (OK) lotrecht gemessen auf die Bestandsgeländehöhe, darf das Höchstmaß von 3,5 m nicht überschreiten.

Die Unterkante der PV-Module (UK) lotrecht gemessen als Abstand auf die Bestandsgeländehöhe muss mindestens 0,8 m betragen.

Überschreitungen für bauliche Schutzanlagen (wie Beleuchtungsmasten, Kameramasten) sind bis zu einer Höhe von 9 m über Bestandsgelände zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Beachtung von § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von: Einfriedungen, Kameramasten, Brandschutzeinrichtungen, Kabel, Leitungen und die Anlage von Schotterwegen zugelassen.

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

– laut Planeintrag –

Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung.

Die Grünflächen dienen als Eingrünung des Sondergebiets.

Insofern nicht anderweitig spezifiziert ist dem geographischen Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ entsprechendes, gebietseigenes, Saatgut für die Anlage der Grünflächen zu nutzen.

Innerhalb der Grünflächen sind bis zu drei Grundstückszufahrten, jeweils bis zu einer Breite von 7,5 m gemäß VEP zulässig.

6. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Flächen des Baugrundstücks anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

6.2 Maßnahmen für den Erosionsschutz und die Erhöhung der Biodiversität

Die nicht versiegelten Flächen in der Sondergebietsfläche sind als extensives Grünland (Fettwiese) mit einer Mischung von 50 % Wildblumen und 50 % Wildgräsern mit gebietsheimischem, artenreichem Saatgut anzulegen. Sie sind naturnah zu gestalten, nicht zu düngen und mit geringer Bearbeitungsfrequenz zu bewirtschaften.

6.3 Ausschluss unbeschichteter Materialien

Die Verwendung von Kupfer, Blei und Zink im Modulständersystem ist nur in beschichteter Form zulässig, um einem Bodeneintrag von Schadstoffen durch Ausschwemmung entgegenzuwirken.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Allgemein gilt:

Die Pflanzgebote sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste (Ziffer E) umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Für Heckenpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Höhe 100-150 cm

7.1 (PfG) – Pflanzgebot „Hecke“

– laut Planeintrag –

Die festgesetzten Flächen sind als 2-reihige Hecke aus der Artenverwendungsliste Ziffer E zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist die Einfriedung das Ziel. Eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger sollte beachtet werden.

Mit Pflanzungen sind Abstände nach NRG (Nachbarrechtsgesetz BW) gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Innerhalb des Pflanzgebots sind bis zu drei Grundstückszufahrten, jeweils bis zu einer Breite von 7,5 m gemäß VEP zulässig.

B Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

1. 380 kV – Hochspannungsleitung

Von Nordosten nach Südwesten verläuft zentral über den Geltungsbereich des Plans eine Hochspannungsleitung des Betreibers „Amprion“.

2. Naturdenkmal

Das Naturdenkmal „3 Linden bei der Schutzengelkapelle in Grüningen“ grenzt an der westlichen Ecke des Plangebietes an, Schutzgebiets-Nr. 84260970002, Datum der Rechtsverordnung 30.10.1952.

Außerdem grenzt das Naturdenkmal „Linde am Goldbronnenweg zw. Grüningen-Riedlingen“ nördlich an das Plangebiet, Schutzgebiets-Nr. 84260970001, Datum der Rechtsverordnung 01.07.1971.

3. Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Quelle mit Naturpark“ mit der Schutzgebiets-Nr. 4.26.020, Datum der Rechtsverordnung 25.09.1940, grenzt nordwestlich an das Plangebiet.

4. Geschützte Biotope

Das geschützte Biotop „Feldgehölze bei Grüningen“ mit der Schutzgebiets-Nr. 178224260128, Erfassung 03.09.2003, grenzt westlich an das Plangebiet.

C Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Einfriedung

Eine zusätzliche Einfriedung innerhalb der Heckenpflanzung ist im Gelände bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Diese ist für Kleinsäuger durchlässig zu gestalten. Ausgeschlossen werden festes Mauerwerk und Stacheldraht.

2. Anforderungen an die unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Erschließungsflächen, Betriebsflächen und Betriebswege sind aus Schotter mit einer Breite von 3,5 m und Achslast von 10 t bzw. Gesamtlast von 16 t zulässig. Sie sind mit wasser-durchlässigem Aufbau inklusive Unterbau herzustellen oder das Oberflächenwasser ist in angrenzende Flächen über die belebte Bodenschicht zu versickern.

3. Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der Höhenlage des natürlichen Geländeni-veaus sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Böschungen sind mit einem maximalen Böschungswinkel von 1:2 auszuführen.

D Hinweise

1. Denkmalschutz / Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener 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.

In 300 m Entfernung, nordwestlich des Plangebiets, liegt das denkmalgeschützte „Schloss Grüningen mit Kath. Pfarrkirche St. Blasius“, Datenbanknummer 1214325 (nach Regionalverband Donau-Iller).

2. Emissionen / Immissionen

Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten, dass keine Blendwirkung für bebaute Gebiete oder relevante Verkehrswege entsteht. Bei der Errichtung der Trafostation ist auf die Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte aus der aktuellen BIm-SchV und auf die zulässigen Lärmemissionen aus der TA Lärm, am nächsten Immissionsort zu achten.

3. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

4. Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebiets sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

5. Ökologische Empfehlungen

Die Baufeldgröße muss auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Baustelleneinrichtungsflächen sind daher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder auf bereits befestigten Flächen anzulegen.

Zum Schutz angrenzender Gehölze sollte während der gesamten Bauzeit ein Bauzaun aufgestellt werden.

6. Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz

Geo-Daten können durch die LGRB-Informationssysteme (<https://produkte.lgrb-bw.de/informationssysteme/geodatendienste/>) bereitgestellt werden.

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Rheingletscher-Niederterrassenschotter. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Quartär an.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

8. Geologische Untergrundverhältnisse

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

9. Brandschutz

Betriebsgebäude sind über geschotterte Zufahrten, mit einer Breite von 3,50 m und einer Achslast bis zu 10 t zugänglich zu machen.

10. Anschluss

Der Anschluss der Anlage erfolgt an dem durch die Netze BW zugewiesenen Anschlusspunkt bzw. der Einspeiseleitung an das Stromnetz. Der Anschlusspunkt liegt ca. 1,32 km südöstlich des Plangebiets und wird durch Erdkabel erreicht.

E Artenverwendungsliste

Gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Riedlingen

Allgemein gilt:

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für Strauch- bzw. Heckenpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Höhe 100-150 cm

Bei Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Riedlingen aus der folgenden Liste der gebietsheimischen Sträucher auszuwählen. Die Pflanzen sollten aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ stammen.¹

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Sträucher / Hecken		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002