



Projekt-Nr. 5244-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

### „Großflächige Photovoltaikanlage Mooshausen/Haslacher Straße“

Gemeinde Aitrach



## Teil B: Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

i. d. F. vom 18. Dezember 2023  
mit redaktionellen Änderungen vom 3. Juni 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

# Inhaltsverzeichnis

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>Allgemeine Vorschriften</b>                          | <b>3</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>Textliche Festsetzungen</b>                          | <b>4</b>  |
| 1           | Art der baulichen Nutzung                               | 4         |
| 2           | Maß der baulichen Nutzung                               | 4         |
| 3           | Überbaubare Grundstücksflächen                          | 5         |
| 4           | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                          | 5         |
| 5           | Grünordnung   | 5         |
| 6           | Befristung  | 6         |
| 7           | Verwendung antireflexbeschichteter Solarmodule          | 7         |
| 8           | Bodenschutz   | 7         |
| 9           | Werbeanlagen  | 7         |
| 10          | Artenschutzrechtliche Maßnahmen                         | 7         |
| <b>III.</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>                         | <b>8</b>  |
| 1           | Einfriedungen   | 8         |
| <b>IV.</b>  | <b>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> | <b>8</b>  |
| 1           | Artenliste „Straucharten“                               | 8         |
| 2           | Denkmalschutz   | 9         |
| 3           | Niederschlagswasser                                     | 9         |
| 4           | Immissionsschutz  | 9         |
| 5           | Reinigung der PV-Module                                 | 9         |
| 6           | Vermeidung zusätzlicher Drainagewirkung                 | 9         |
| 7           | Vekehrsflächen  | 9         |
| 8           | Erschließung/Zufahrt                                    | 10        |
| <b>V.</b>   | <b>Inkrafttreten und Ausfertigung</b>                   | <b>10</b> |

## Präambel

Die Gemeinde Aitrach erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), § 4 der Gemeindeordnung des Landes Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

## „Großflächige Photovoltaikanlage Mooshausen/ Haslacher Straße“

### Satzung

#### I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Bestandteile dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften sind:

- Teil A: Planzeichnung Bebauungsplan mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen i. d. F. vom 18. Dezember 2023 mit redaktionellen Änderungen vom 3. Juni 2024
- Teil B: Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften i. d. F. vom 18. Dezember 2023 mit redaktionellen Änderungen vom 3. Juni 2024
- Teil C: Begründung und Umweltbericht Bebauungsplan i. d. F. vom 18. Dezember 2023 mit redaktionellen Änderungen vom 3. Juni 2024
- Teil D: Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. vom 18. Dezember 2023 mit redaktionellen Änderungen vom 3. Juni 2024
- Teil E: Planzeichnung Nachfolgenutzung i. d. F. vom 18. Dezember 2023

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Großflächige Photovoltaikanlage Mooshausen/Haslacher Straße“, Gemeinde Aitrach wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A)

gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“

1.1.1 Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

1.1.2 Im Sondergebiet Photovoltaik sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- a) Solarmodule in aufgeständerter, nicht nachgeführter Bauweise, gegründet auf Ramm- oder Drehfundamenten mit Stringwechselrichtern (ohne Betonfundamente)
- b) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (Unterbringung von Übergabestationen, Trafos, Energiespeicher usw.)
- c) Wege
- d) Einfriedungen

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Zulässige Grundfläche (gem. § 16 und § 19 BauNVO)

2.1.1 Die von Betriebsgebäuden und Modulflächen horizontal überdeckte Fläche darf maximal 60 % der Sondergebietsfläche betragen (GRZ 0,6).

2.1.2 Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude beträgt insgesamt 100 m<sup>2</sup>.

#### 2.2 Anlagen- und Gebäudehöhe (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

##### 2.2.1 Modulhöhe (HBA)

Die zulässige Höhe der Solarmodule beträgt max. 3,5 m über natürlichem Gelände.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Solarmodule (HBA) ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgeblicher Bezugspunkt für das bestehende Gelände ist der jeweils höchst gelegene Punkt im Bereich der einzelnen baulichen Anlagen.

Oberer Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.

##### 2.2.2 Gebäudehöhe Betriebsgebäude (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der im Sondergebiet Photovoltaik zulässigen Betriebsgebäude beträgt maximal 4,0 m.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude (GH) ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgeblicher Bezugspunkt für das bestehende Gelände ist der jeweils höchst gelegene Punkt im Bereich der einzelnen baulichen Anlagen.

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes.

### **3 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

#### **3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die im Sondergebiet zulässigen baulichen Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **3.2 Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.**

### **4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im gekennzeichneten Bereich darf keine Ein- oder Ausfahrt angelegt werden. Eine Zufahrt auf die Kreisstraße K7927 ist nur über die bereits bestehende Zufahrt auf dem gemeindeeigenen Grundstück mit der Flurnummer 151 zulässig. Die Anlage einer neuen Zufahrt auf die Kreisstraße K7927 ist nicht zulässig.

### **5 Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

#### **5.1 Private Grünfläche/Betriebsfläche**

Auf der Betriebsfläche sowie auf der privaten Grünfläche mit Ausnahme des Wildtierkorridors, der Betriebsgebäude und Erschließungswege wird als Entwicklungsziel mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland in Form einer grasreichen, ausdauernden Ruderalvegetation (Biotopnutzungstyp 35.64, gemäß einheitlichem naturschutzfachlichem Bewertungsmodell, Landkreis Ravensburg) festgesetzt. In der privaten Grünfläche ist die Anlage eines Erschließungsweges von der Toranlage zum im gemeindlichen Besitz befindlichen Wegegrundstück Fl.-Nr. 151 zulässig.

Auf der privaten Grünfläche im Bereich des Wildtierkorridors wird – mit Ausnahme der Eingrünung – als Entwicklungsziel grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation in Form eines Klee- und Wildackers festgesetzt (Biotopnutzungstyp 35.60, gemäß einheitlichem naturschutzfachlichem Bewertungsmodell, Landkreis Ravensburg).

#### **5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung Baugebiet)**

Innerhalb der Eingrünung Baugebiet ist angrenzend an die Einfriedung bzw. an die Ausgleichsfläche auf einer Breite von 4,5 m eine zweireihig versetzte, freiwachsende Hecke aus autochthonen, standortgerechten Sträuchern des Alpen- und Alpenvorlandes (siehe Artenliste "Straucharten") zu pflanzen.

### 5.3 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

5.3.1 Auf der Betriebsfläche sowie auf der privaten Grünfläche mit Ausnahme des Wildtierkorridors erfolgt die Ansaat mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 17, welche mit der Positivliste des DBU-Regiosaatgut-Projektes übereinstimmt. Alternativ kann die Ansaat durch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen (vgl. Fachinformationen zur Mahdgutübertragung, LANUV). Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeignete Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen.

Im Bereich des Wildtierkorridors erfolgt die Entwicklung des Wildackers durch Ansaat mit speziellen einjährigen Saatgutmischungen (z. B. Senf, Mais, Lupinen, Kartoffeln, Markstammkohl, Hafer) oder mehrjährigen Saatgutmischungen (z. B. Kleearten, Lieschgras, Ölrrettich, Wiesenschwingel). Die Wahl der Saatgutmischung hängt vom Nährstoffgehalt des Bodens ab. Bei Bedarf ist eine Nachsaat durchzuführen.

5.3.2 Auf der Betriebsfläche sowie auf der privaten Grünfläche mit Ausnahme des Wildtierkorridors sind in den ersten 1-2 Jahren nach der Ansaat häufigere Schröpfschnitte (ca. 4-mal/Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen. Die weitere Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasster Schafbeweidung (1 GV/ha = durchschnittliche Herdengröße 7-8 Schafe + Nachzucht pro Hektar) (vgl. Online-Handbuch „Beweidung im Naturschutz“ (ANL 2016)).

Die Kulturpflanzen des Wildtierackers werden jährlich rotiert und regelmäßig zurückgeschnitten, um eine zunehmende Beschattung des Waldrandes zu verhindern.

5.3.3 In den Flächen der privaten Grünfläche, die als potentiell anmoorige Bereiche und als Flächen mit einem Risiko für erhöhten Wasserabfluss bei Starkregen gekennzeichnet sind, sind zur Stärkung des Biotopverbunds feuchter Standorte Reifenspuren, die im Rahmen der Bauarbeiten entstehen zu erhalten bzw. anzulegen. Diese sollen durch Niederschlagswasser gespeist werden und als Trittsteine dienen.

5.4 Auf der Betriebsfläche sowie auf der privaten Grünfläche mit Ausnahme des Wildtierkorridors ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.

Die Düngung des Wildackers erfolgt abhängig von Nährstoffgehalt und pH-Wert. Hauptnährstoffe sind Stickstoff, Kalium und Phosphat. Bei einer Ansaat von Leguminosen, wie z. B. Klee oder Kräutern mit wenig Stickstoffbedarf, darf keine Düngung vorgenommen werden.

## 6 Befristung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet Photovoltaik und private Grünfläche wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf 30 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage befristet. Die Inbetriebnahme wird mit dem Zeitpunkt festgelegt, ab dem die Gesamtanlage in das Stromnetz einspeist. Die Frist startet spätestens – unabhängig von der Inbetriebnahme – zum 31.12.2025.

Es wird eine landwirtschaftliche Folgenutzung festgesetzt.

## **7 Verwendung antireflexbeschichteter Solarmodule**

Zulässig ist nur die Verwendung von antireflexbeschichteten Modulen mit einem Brechungsindex von  $\leq 1,26$ .

## **8 Bodenschutz**

- 8.1 Um eine Belastung des Bodens/des Grundwassers zu verhindern, sind Ramppfosten mit einer hohen Korrosionsbeständigkeit (z.B. Zinkmagnesium-Beschichtung) zu verwenden.
- 8.2 Bei allen Erdarbeiten, insbesondere beim Anlegen der Leitungsgräben beim Um- oder Zwischenlagern sind Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Auswirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern.
- 8.3 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 vorzulegen.
- 8.4 Die erforderlichen Kabelgräben sind alle 25 m mit einem Lehmschlag zu versehen.

## **9 Werbeanlagen**

Werbeanlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung bis zu 30 m zum nächstgelegenen befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße K 7927 unzulässig.

## **10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

(§ 44 BNatSchG)

- 10.1 Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- 10.2 Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.
- 10.3 Die große Eiche im Norden des Plangebietes ist zu erhalten, da sie potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von zweigbrütenden Vogelarten darstellt. Ein Eingriff in den Wurzelraum der Eiche sollte unterbleiben.

- 10.4 Um Störungen durch die Bauphasen für am Waldrand brütende Vögel, als auch für den störungssensiblen Mäusebussard – Horst in unmittelbarer Nähe ist nicht auszuschließen - zu vermeiden, wird eine Bauzeitenregelung festgesetzt. Bauzeiten dürfen nicht während der Hauptbrutzeit zwischen Mitte März – Anfang Juli stattfinden.

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

#### 1 Einfriedungen

Einfriedungen des Sondergebietes Photovoltaik sind als Drahtzäune oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m inklusive Übersteigungsschutz zulässig. Zaunsockel sind unzulässig, zwischen Zaununterkante und der Geländeoberfläche muss ein Spalt von mindestens 20 cm verbleiben.

### IV. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1 Artenliste „Straucharten“

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

| Botanischer Name   | Deutscher Name      | Mindestqualität                                 |
|--------------------|---------------------|---|
| Crataegus monogyna | Weißdorn            | Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen      | Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm      |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            | Leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 50-80 cm      |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche  | Leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 40-70 cm      |
| Prunus spinosa     | Schlehe             | Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm      |
| Rosa canina        | Hundsrose           | Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm      |
| Rosa arvensis      | Feld-Rose           | Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm      |
| Rosa pendulina     | Alpen-Heckenrose    | Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder  | Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm |
| Sambucus racemosa  | Traubenholunder     | Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball | Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm |

| Botanischer Name | Deutscher Name             | Mindestqualität                                    |
|------------------|----------------------------|--|
| Viburnum opulus  | Gewöhnlicher<br>Schneeball | Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe,<br>Höhe 60-100 cm |

Pflanzdichte 1,25 m x 1,25 m

## 2 Denkmalschutz

Gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) hat derjenige, der 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, 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.

## 3 Niederschlagswasser

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser tropft frei von den Solarmodulen bzw. der Dachfläche der Betriebsgebäude ab und versickert wie bisher über die belebte Bodenzone. Versickerungseinrichtungen oder Rückhaltemaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Eine gezielte erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser findet nicht statt.

## 4 Immissionsschutz

Staubeinwirkungen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung benachbarter sind zu dulden.

## 5 Reinigung der PV-Module

Zur Reinigung der PV-Module darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

## 6 Vermeidung zusätzlicher Drainagewirkung

Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits mit Drainagen versehen, um die landwirtschaftliche Bewirtschaftung von staunassen und schwach anmoorigen Bereichen zu ermöglichen. Eine zusätzliche Drainagewirkung durch die erforderlichen Kabelgräben ist daher zu minimieren.

## 7 Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke müssen bis 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen, ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen und Einfriedungen ständig freigehalten werden. Dies gilt nicht für Bestandsvegetation (Wald). Für eine verkehrssichere Abwicklung des auf einen kurzen Zeitraum

während der Bauphase der PV-Anlage begrenzten Baustellenverkehrs ist ggf. eine verkehrsrechtliche Anordnung mit der zuständigen Verkehrsbehörde abzustimmen.

## **8 Erschließung/Zufahrt**

Die Zuwegung zum Plangebiet ist auf einer Länge von ca. 20 m und einer Breite von ca. 5 m mit einer ausreichenden Befestigung (keine wassergebundenen Flächen) herzustellen, um etwaige Verschmutzungen der Kreisstraße K 7927 zu vermeiden

## **V. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Großflächige Photovoltaikanlage Mooshausen/Haslacher Straße“, treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Aitrach, den .....

.....  
*Bürgermeister*

*(Siegel)*