



Projekt-Nr. 5203-405-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 An der Chaussee, 3. Erweiterung“

Gemeinde Aitrach



Teil B: Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

i. d. F. vom 11. September 2023
mit redaktionellen Änderungen vom
18. Dezember 2023



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Grünordnung	5
5	Verwendung antireflexbeschichteter Solarmodule	6
6	Bodenschutz	6
7	Befristung	6
8	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	7
III.	Örtliche Bauvorschriften	7
1	Einfriedungen	7
IV.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
1	Denkmalschutz	7
2	Niederschlagswasser	7
3	Immissionsschutz	7
4	Reinigung der PV-Module	8
5	Bodenschutz	8
6	Monitoring	8
V.	Inkrafttreten und Ausfertigung	9

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 An der Chaussee, 3. Erweiterung“

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 11. September 2023 mit redaktionellen Änderungen vom 18. Dezember 2023
- Teil B: Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften i. d. F. vom 11. September 2023 mit redaktionellen Änderungen vom 18. Dezember 2023
- Teil C: Begründung und Umweltbericht Bebauungsplan i. d. F. vom 11. September 2023 mit redaktionellen Änderungen vom 18. Dezember 2023
- Teil D: Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. vom 11. September 2023 mit redaktionellen Änderungen vom 18. Dezember 2023
- Teil E: Planzeichnung Nachfolgenutzung i. d. F. vom 11. September 2023

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Großflächige Photovoltaikanlage An der Chaussee, 3. Erweiterung“, 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, wenn notwendig mit vereinzelt punktuellen Betonfundamenten
- 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 50 m².

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

2.2.1 Modulhöhe (HBA)

Die zulässige Höhe der Solarmodule beträgt max. 3,0 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 3,0 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 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

4.1 Private Grünfläche

4.1.1 Für die private Grünfläche wird die Entwicklung einer Fettweide mittlerer Standorte festgesetzt (Biotopnutzungstyp 33.52, gemäß einheitlichem naturschutzfachlichem Bewertungsmodell, Landkreis Ravensburg).

Einzelheiten zur Ansaat und Pflege sind unter 4.3 geregelt.

Innerhalb der als „Platzvorbehalt Landbandtrasse“ gekennzeichneten, ca. 2 m breiten privaten Grünfläche ist die Errichtung und der Betrieb einer Landbandtrasse für den Kiesabbau zulässig.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung Baugebiet)

Die Eingrünung soll – entsprechend den Vorgaben des gültigen Rekultivierungsplans – aus einem Erdwall mit Hochstaudensaum und fünf Einzelgehölzen bestehen. Die Ansaat des Hochstaudensaums erfolgt mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 17, welche mit der Positivliste des DBU-Regiosaatgut-Projektes übereinstimmt. Bei Bedarf ist eine Nachsaat durchzuführen. Gemäß Rekultivierungsplan setzen sich die Einzelgehölze aus drei Eschen und zwei Bergahorn-Bäumen zusammen, mit jeweils einem Stammumfang von ca. 31 cm. Die Anpflanzung erfolgt durch standortheimische, autochthone Gehölze des Alpen- und Alpenvorlandes (vgl. Liste einheimischer und standortgerechter Pflanzen – Landkreis Ravensburg). Die tatsächlich durchzuführende Pflanzung der Einzelgehölze erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

4.3 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

4.3.1 Im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme der Betriebsgebäude und Erschließungswege sowie der Eingrünung Baugebiet im Osten, wird als Entwicklungsziel Fettweide mittlerer

Standorte festgesetzt (Biotopnutzungstyp 33.52, gemäß einheitlichem naturschutzfachlichem Bewertungsmodell, Landkreis Ravensburg).

- 4.3.2 Die Ansaat erfolgt mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 17, welche mit der Positivliste des DBU-Regiosaatgut-Projektes übereinstimmt. Bei Bedarf ist eine Nachsaat durchzuführen.

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.

- 4.3.3 In den ersten 1-2 Jahren nach der Ansaat sind häufigere Schröpfungsschnitte (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)).

- 4.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.

5 Verwendung antireflexbeschichteter Solarmodule

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

6 Bodenschutz

- 6.1 Um eine Belastung des Bodens/des Grundwassers zu verhindern, sind Ramppfosten mit einer hohen Korrosionsbeständigkeit (z.B. Zinkmagnesium-Beschichtung) zu verwenden.
- 6.2 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.

7 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 31.12.2024.

Es wird eine landwirtschaftliche Folgenutzung festgesetzt.

8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

(§ 44 BNatSchG)

- 8.1 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 Baufeldfreimachung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- 8.2 Das südwestlich gelegene Auffangbecken mit offener Durchleitung für Waschschlamm mit Schilfbewuchs ist im Rahmen der Planung zu erhalten. Es stellt potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten dar.

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 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.

2 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.

3 Immissionsschutz

Staubeinwirkungen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung benachbarter Flächen sowie dem benachbarten Kiesabbau/Abfuhrverkehr sind zu dulden.

4 Reinigung der PV-Module

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

5 Bodenschutz

Die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes sowie eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639 (Minimierung von Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen), der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten (§ 3 Abs. 5 BBodSchV).

6 Monitoring

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde Aitrach die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde.

Gemäß § 4c BauGB wird die Gemeinde Aitrach anhand der folgenden Maßnahmen die Wirksamkeit der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen:

- Überprüfung der Herstellung der Eingrünungsmaßnahmen spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der PV-Anlage, danach alle 2 Jahre Überprüfung der Einhaltung von Nutzungs- und Pflegebestimmungen.
- Überprüfung der Herstellung des Grünlandes (Entwicklungsziel Fettweide mittlerer Standorte) im Plangebiet spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der PV-Anlage, danach alle 2 Jahre Überprüfung der Einhaltung von Nutzungs- und Pflegebestimmungen.

Um die Gemeinde bei dieser Überwachung zu unterstützen, unterrichten nach § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden die Gemeinde über ihnen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens bekannt gewordene, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Die Gemeinde hingegen wird von sich aus nach Fertigstellung der Maßnahme die Anlage beobachten. Die Kostentragungspflicht für die Monitoringmaßnahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages auf den Vorhabenträger übertragen.

V. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Großflächige Photovoltaikanlage An der Chaussee, 3. Erweiterung“, treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Aitrach, den

.....
Bürgermeister

(Siegel)