

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Vorentwurf

1. Bebauungsplan „Solarpark Beckenghau II“

Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler, Alb-Donau-Kreis

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlagen“

zulässig sind:

- Photovoltaik-Module und Modultische mit erforderlichen Aufständern,
- Insbesondere Gebäude für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen),
- Entwässerungsanlagen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe und die maximale Grundfläche hinreichend bestimmt.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Bei Gebäuden und baulichen Anlagen wird die Gebäudehöhe ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur höchsten Stelle der baulichen Anlage bzw. des Gebäudes gemessen.

Photovoltaik Modultische mit erforderlichen Aufständern

Höhe Oberkante maximal 3,50 m

Insbesondere Gebäude für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen)

Höhe Oberkante maximal 3,50 m

1.2.2 Grundflächenzahl (§§ 16 (2) und 19 (1) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Grundfläche (§§ 16 (2) und 19 (2) BauNVO)

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

Wasserdurchlässig gestaltete Flächen, wie z.B. geschotterte Zufahrten und Stellplätze, werden ebenfalls nicht auf die Grundfläche angerechnet.

Die Grundfläche der baulichen Anlagen ist zusätzlich wie folgt geregelt:

Insbesondere Gebäude für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen)

Zulässig sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 300,0 m². Je Nebenanlage darf die maximale Grundfläche 40,0 m² nicht überschritten werden.

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

Die baulichen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen sonstigen Gebäude für die technische Infrastruktur sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Maßnahme 1 auszubilden und zu erhalten.

Zweckbestimmung: Pflanzgebotsfläche

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend des Pflanzgebots 1 auszubilden und zu erhalten.

Zweckbestimmung: Pflanzbindungsfläche

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Pflanzbindung 1 dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

Maßnahme 1 (M1): Artenschutz

Innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ sind an überwiegend besonnten Standorten mind. fünf Totholzhaufen mit einer Fläche von je mind. 8 m² anzulegen. Die Strukturen sind bis zu einem Rückbau der Freiflächen-PV-Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

Die bereits für den Deponiebetrieb angelegten Reptilienwälle auf der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten. Die Pflege erfolgt entsprechend des angrenzenden Grünlandes (siehe Maßnahme 5).

Maßnahme 2 (M2): Vergrämung Reptilien

Um ein Töten und Verletzen von Individuen der festgestellten Reptilien zu vermeiden sind innerhalb der in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Fläche die Reptilien vor Baubeginn zu Vergrämen. Die Vergrämung erfolgt durch eine Mahd inkl. Abräumen und einem Abdecken der Fläche mittels Folie oder einer mind. 10 cm mächtigen Schicht Hackschnitzeln/Rindenmulch zwischen dem 20.03. und dem 20.04. Frühestens drei Wochen später kann die Abdeckung entfernt und direkt im Anschluss in die Fläche eingegriffen werden.

Maßnahme 3 (M3): Versickerung des Niederschlagswasser

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 4 (M4): Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelungen sind Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Folgende Beläge stehen zur Auswahl: Schotterrasen, Rasenfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Rasengitterplatten (Fugenanteil > 25%), Sickerfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Pflasterbelag aus haufwerkporigen Betonsteinen oder Kiesbelag. Alternativ können die Wege als Graswege hergestellt werden.

Maßnahme 5 (M5): Entwicklung von extensiv genutztem Grünland

Im Bereich der Solarmodule ist durch Ansaat mit artenreichem, gebietsheimischem Saatgut extensives Grünland zu entwickeln. Es ist ein rotierendes Weidesystem mit zweimaliger Beweidung durchzuführen. Alternativ ist eine zweischürige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes durchzuführen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Pestiziden sowie von umweltschädlichen Mitteln zur Pflege der Module und Aufständungen ist zu unterlassen. Der erste Schnitt/die erste Beweidung erfolgt frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (ca. Mitte Juni). In den ersten Jahren kann zur Aushagerung der Fläche ein weiterer Schnitt/eine weitere Beweidung erfolgen.

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

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Pflanzung einer Feldhecke

Auf der in der Planzeichnung mit PFG1 gekennzeichneten Fläche ist mittels Pflanzung heimischer Straucharten eine Feldhecke zu entwickeln. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Zur Pflege ist die Feldhecke alle 5 bis 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

1.7 Verbindlich zu beachtende Pflanzliste

Pflanzliste 1:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Linguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

1.8 Flächen mit der Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1 (PFB1): Erhalt von Feldhecken

Die in der Planzeichnung mit PFB1 gekennzeichneten Feldhecken sind dauerhaft zu erhalten. Zur Pflege sind die Feldhecken alle 5 bis 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

1.9 Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) 2 BauGB)

Zulassungsvoraussetzung für die Errichtung und den Betrieb des Vorhabens ist eine Rückbauverpflichtung einschließlich möglicher Sicherungsmittel sowie der Rekultivierung der Flächen gemäß der Deponiegenehmigung der ehemaligen Bauschuttdeponie.

1.10 Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)

Geländeänderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeböschert werden (Böschungswinkel max. 1:2).

1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen 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 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich auf die Oberkante des bestehenden Geländes. Die EFH darf bei Gebäuden und baulichen Anlagen im Mittel gemessen um maximal 1,50 m von der Oberkante des bestehenden Geländes 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.

2.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. 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 (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Zur Sicherung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist zumindest mit kurzfristigen Unterbrechungen des Bauablaufs zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.

2.4 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 Anlagenbetreiber bzw. Rechtnachfolgern zu dulden.

2.5 Zeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen

(Rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 29. Februar vorzunehmen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Solarpark Beckenghau II“

Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler, Alb-Donau-Kreis

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 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Photovoltaik- Modultische** (§ 74 (1) 3 LBO)
Verwendet werden dürfen Solarmodule, die auf einem Modultisch mit einer Neigung zwischen 15° und 35° befestigt werden.
2. **Fassade** (§ 74 (1) 1 LBO)
Die notwendigen Gebäude für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen) sind in landschaftsgerechten Farbtönen zu erstellen, d. h. sie dürfen einen Remissionswert (Hellbezugswert) von 70 % nicht überschreiten.
3. **Erdaushub** (§ 74 (1) 3 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und dürfen nicht in die Abdichtungsschicht der ehemaligen Deponie eingreifen. Sie müssen in den Bauvorlagen dargestellt werden.
4. **Einfriedigungen** (§ 74 (1) 3 LBO)
Auf die vorhandenen Einfriedigungen darf zum Schutz der Anlage lediglich noch ein Übersteigschutz angebracht werden. Neue bzw. zusätzliche Einfriedigungen an der Nordgrenze sind nur als Maschendrahtzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m inklusive Übersteigschutz und mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zulässig. Scharfkantige Abschlüsse an der Unterseite der Einfriedigung sind nicht zulässig. Die neue bzw. zusätzliche Einzäunung ist ohne Sockel auszuführen.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Photovoltaik- Modultische
2. Fassade
3. Erdaushub
4. Einfriedigungen

Reutlingen, den 23.09.2024

Dietenheim, den 23.09.2024

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

Christopher Eh
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Solarpark Beckenghau II“

2. Örtliche Bauvorschriften „Solarpark Beckenghau II“

Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluss

17.10.2022

- Öffentliche Bekanntmachung

21.10.2022

Billigungsbeschluss

23.09.2024

- Öffentliche Bekanntmachung

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Entwurfsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

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.

Dietenheim, den

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Dietenheim, den

Bürgermeister