

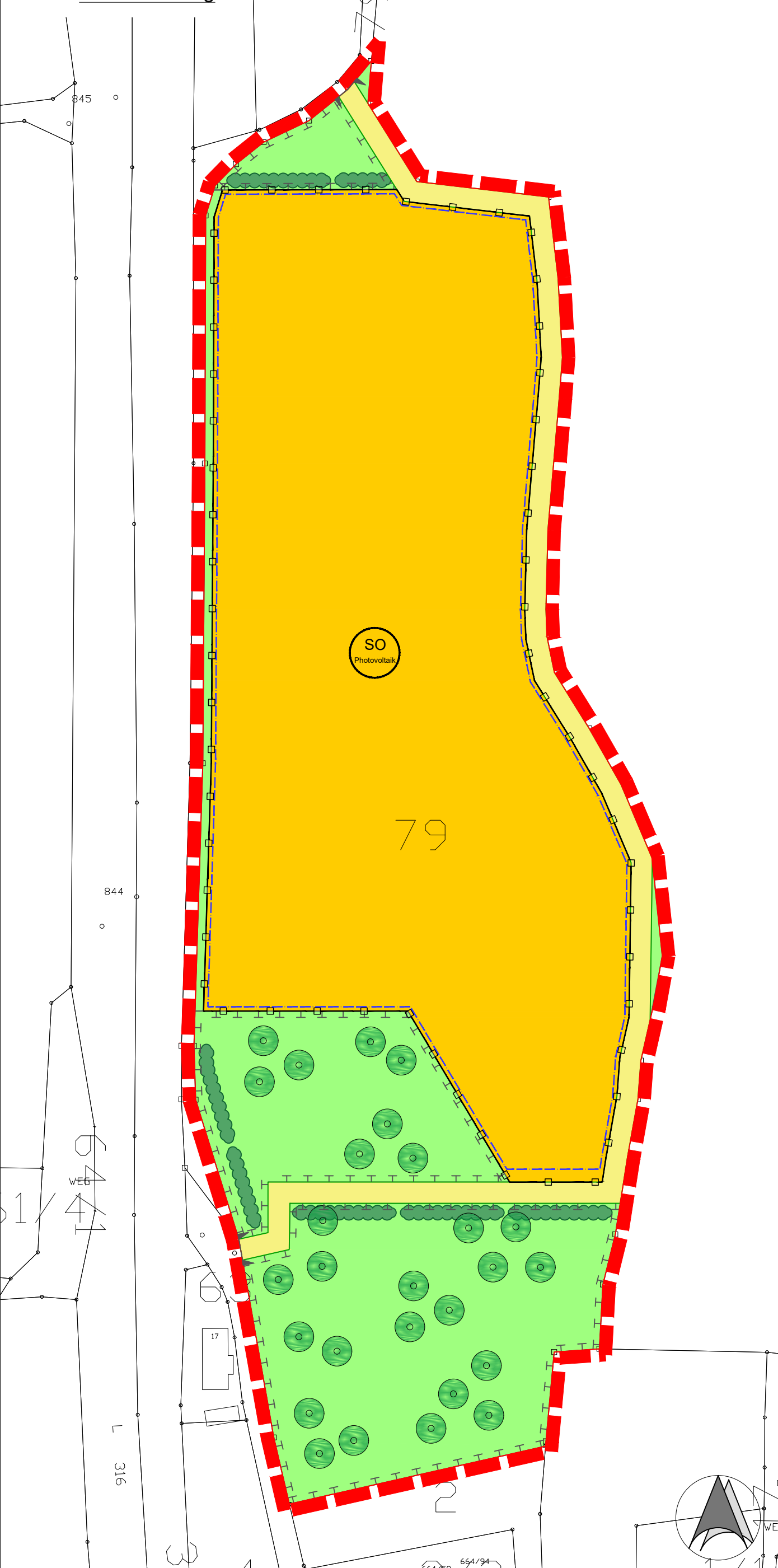
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
'Solarpark bei Gaishaus' mit örtlichen Bauvorschriften hierzu, Wolfegg

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Wolfegg erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

A. Planzeichnung



- Zulässigkeit von Vorhaben**
 - Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Grenzen**
 - Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
 - Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude für Trafo- und Wechselrichter
- Art der baulichen Nutzung**
 - Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 79, Gmkg. Wolfegg.
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen.
 - Es sind ausschließlich Photovoltaikmodule mit maximal 6% Reflexion polarisierten Lichts zulässig
 - Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2054 ist die Anlage wieder zurückzubauen.
Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen sowie sämtliche Betonfundamente vollständig zu beseitigen der ursprünglich vorhandene

Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmächtigkeiten sind nach Ablauf der Nutzungsdauer wieder herzustellen und die überplante Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Verdichtungen des Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudfundamente zu beschränken. Die Modulfläche sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden. Zusätzlich ist ein Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 3,5 x 4 m und einer Wandhöhe von maximal 3 m zulässig.

4.2 Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,00 m.

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig.

6. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

6.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und nur zum Ausgleich einzelner Unebenheiten zulässig. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-0-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) und entsprechend den Vorgaben des § 12 BBodSchV sowie der DIN 19731 bzw. bevorzugt mit dem Aushubmaterial des Planungsbereiches erfolgen. Bodenmaterial, das bodenfremde Bestandteile (Bauschutt, Folie, Holz, Glas, Metall, Kabelstränge, Kunststoffe, etc.) enthält, ist generell ungeeignet.
Bei Abgrabungen darf der Boden nicht vom Grundstück entfernt werden, sondern muss schichtgerecht wieder eingebaut oder gelagert werden.

6.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

6.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

6.4 Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers:
Die Reinigung der Modulflächen ist nur mit reinem Wasser zulässig. Sollten ölgekühlte Transformatoren zum Einsatz kommen, müssen diese mit einer Ölauffangwanne ausgestattet werden.

7. Landschaftspflege/Grünordnung

7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Die Maßnahmen in den Flächen werden in den folgenden Festsetzungen näher bestimmt. Die Ausgleichsflächen müssen solange erhalten werden, wie der Eingriff erhalten bleibt. Die Pflicht zum Erhalt der Ausgleichsflächen erlischt demnach mit Rückbau der Flächen.

7.2 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung: Die Randbereich der Anlage sind in den dargestellten Bereichen mit einer mind. 2,20 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölze, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

7.3 Anlage einer Streuobstwiese
Die Flächen im südlichen Randbereich der Anlage sind als Streuobstwiese anzulegen. Die Anlage ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölze, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

7.4 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage sowie der Streuobstwiese
Die Sondergebietsfläche und die Fläche unter den Obstbäumen ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen

7.5 Verwendung von Regio - Saatgut
Bei der Ansaat der Grünlandflächen ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

7.6 Schutz von Reptilienhabitaten
Die Böschungen an der Bahnlinie entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sind vor mechanischen Beschädigungen und Ablagerungen während der Bauphase durch einfache Abgrenzungen mit Bauzäunen, Bändern oder Pfosten und ähnlichem sowie einer besonderen Einweisung der Baufirma zu schützen. Bei einer Bauausführung in den Monaten April bis September ist spätestens eine Woche vor Baubeginn ein Reptilienschutzzaun entlang der gesamten Grenze des Geltungsbereiches aufzustellen und bis zur Beendigung der Bauarbeiten vorzuhalten. Bei einer Bauzeit zwischen Oktober und März ist kein Reptilienzäun erforderlich.

8. Immissionsschutz

8.1 Von den Modulen darf keine andauernde Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Das Blendschutzgutachten vom 16.12.2019, IFB Eigenschick GmbH ist zu beachten. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung der Verkehrsteilnehmer oder eine Ablenkung durch Spiegelung doch herausstellen, so sind vom Vorhabensträger entsprechende Blendschutzmaßnahmen zu treffen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der L 316 und der angrenzenden Bahnlinie aufrecht zu erhalten.

8.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, der Lärm, den Wartungsarbeiten, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen die Beurteilungspegel des Anlagenlärms nachstehend genannte Immissionswerte um jeweils 6 dB(A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte:

tags (6:00 - 22:00 Uhr): 60 dB(A) für MD / 55 dB(A) für WA und
nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 45 dB(A) für MD / 40 dB (A) für WA

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 45680 maßgeblich. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen. Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.

8.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

9. Werbeanlagen

9.1 Ein Werbeschild < 3 m² ist an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Eine Beleuchtung des Schildes ist unzulässig.

10. Erschließung

10.1 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

11. Telekommunikationslinien

Zwischen den Erdungsanlagen der Freiflächenphotovoltaikanlage und Telekommunikationsleitungen ist ein Abstand von mind. 15 m sicherzustellen.

C. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Wolfegg erlässt gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Für das Trafo- und Wechselrichtergebäude werden Flachdächer festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun oder braun zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Gebäude für Pflegeutensilien werden mit Holz ausgeführt. Zulässig ist hier auch ein Satteldach. Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Die Fassade ist mit naturbelassenem oder braun lasiertem Holz zu verschalen.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen. Sollten Blendschutzmaßnahmen notwendig werden, darf der Zaun dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden. Die notwendige Höhe ist gegebenenfalls durch ein Blendgutachten zu ermitteln. Ein Maß von 3,0 m darf nicht überschritten werden.

D. Hinweise

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt zu informieren.
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend einer Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 20 DSchG).
- Die Fertigstellung der Flächeneingrünung durch Heckenpflanzung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und ein Abnahmetermi ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.
- DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH Berlin zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e.V. Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese bei der Gemeinde Wolfegg zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
- Bei den Bauarbeiten ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten durch Einsatz von leichten Maschinen mit geringem Bodendruck (Raupenlaufwerk), durch Vermeidung einer Befahrung der Fläche mit Radfahrzeugen, durch Minimierung von Befahrungen der Fläche insgesamt, durch die Einrichtung von Lagerflächen auf bereits beeinträchtigten Flächen (Feldweg) oder den geplanten Zufahrtbereich und durch die Beachtung von geeigneten trockenen Bodenbedingungen, um Verdichtungen des Bodens zu vermeiden.

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf den Fahrweg beschränkt bleiben.

Im Bereich des Plangebietes sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Kißlgeb-Subformation, Ilmenseeformation) unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

Bei der Bepflanzung der Ausgleichsflächen sind die Mindestabstände und sonstigen Vorgaben gemäß der DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

E. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 13.02.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat im Rahmen eines Scopingtermines am 07.02.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der vom Gemeinderat am 20.01.2020 gebilligten Fassung vom 20.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2020 bis 09.03.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der vom Gemeinderat am 20.01.2020 gebilligten Fassung vom 20.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2020 bis 09.03.2020 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der vom Gemeinderat am 20.07.2020 gebilligten Fassung vom 20.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2020 bis 07.09.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der vom Gemeinderat am 20.01.2020 gebilligten Fassung vom 20.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2020 bis 07.09.2020 öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Wolfegg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.10.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.10.2020 als Satzung beschlossen.

Wolfegg, den 16.11.2020

1. Bürgermeister Peter Müller

9. Ausgefertigt

Wolfegg, den 16.11.2020

1. Bürgermeister Peter Müller

10. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 19.11.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wolfegg, den

1. Bürgermeister Peter Müller

E. Begründung siehe Textteil

F. Umweltbericht siehe Textteil

Entwurfsbearbeitung:

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Deisenstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel. 09461 / 1047-0, Fax. 09461 / 1047-8 info@neidl.de www.neidl.de

Sulzbach-Rosenberg, den

Gemeinde Wolfegg		Unterlage	
Röthenbacher Straße 11, 88304 Wolfegg		Blatt Nr.	1/2
Endfassung vom 26.10.2020		Datum	Zeichen
bearbeitet	Gz:	26.10.2020	Aures
gezeichnet	Gz:	26.10.2020	
geprüft	Gz:		
<p align="center">,Solarpark bei Gaishaus' mit örtlichen Bauvorschriften hierzu Gemeinde Wolfegg</p>		<p align="center">vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften</p>	
		<p align="center">Maßstab 1 : 1000</p>	
Aufgestellt:	geprüft:		
Projekt: 837			