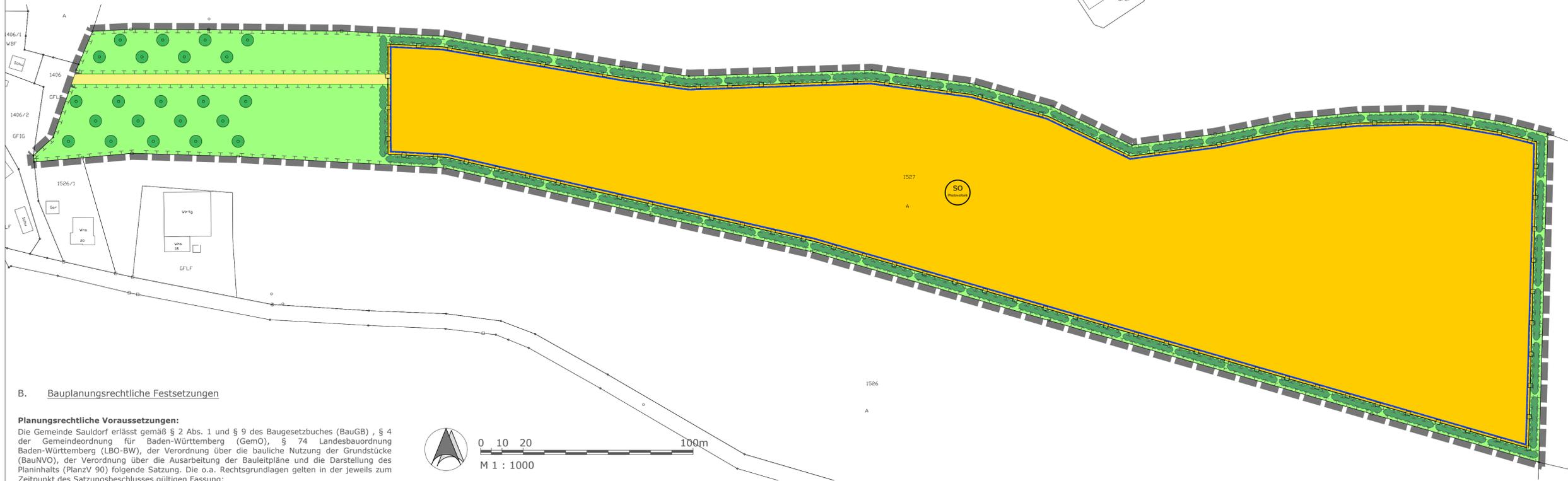


Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 'Solarpark Sauldorf-Wackershofen'

A. Planzeichnung



B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Sauldorf 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:

1. Zulässigkeit von Vorhaben

1.1. 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.

2. Grenzen

-  **2.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans**
-  **2.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude**

3. Art der baulichen Nutzung

-  **3.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1527, Gmkg. Wasser. Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen.
- 3.2** Es sind ausschließlich Photovoltaikmodule mit maximal 6% Reflexion polarisierten Lichts zulässig

3.3 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2056 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 Modulische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden. Zusätzlich sind vier **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 westlichen 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
Die Sondergebietsfläche 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)

gemäß, 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 und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

7.6. Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen/ CEF-Maßnahmen
Folgende Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung sind zu beachten:
Vermeidungsmaßnahmen:
- Erfolgt der Bau der PV-Anlage zwischen 01. März und 31. August, ist ab dem 01. Februar bis zum Baubeginn eine Vergrämung (Aufstellen von Latten mit Flatterbändern) auf der gesamten Fläche durchzuführen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):
- Anlage von einem mindestens 0,5 ha großen Buntbrachestreifen für die Feldlerche
Die Fläche ist mit einer Ansaatstärke von 2 g/ m² ansähen. Die Fläche ist in zwei Teilbereiche aufzuteilen und alternierend zu mähen: Ein Teilbereich ist ab dem 15. Juni zu mähen, der andere Teilbereich im zeitigen Frühjahr bis spätestens 28. März.
Eine Bodenbearbeitung oder Mahd innerhalb der Brutperiode (Anfang April und Mitte Juli) ist unzulässig. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
Umbruch und Neueinsatz sind erforderlich, wenn Ende März der Anteil offener Bodenstellen 30% unterschreitet und/oder die mittlere Höhe der düren Vorjahresvegetation bei über 50 cm liegt.

8. Immissionsschutz

8.1 Von den Modulen darf keine störende **Blendwirkung** ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht behindert werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine störende Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendchutzmaßnahme erhöht werden.

8.2 Die von der Anlage ausgehenden **Geräusche**, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, der Lärm, den die 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 Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen.
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 Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen.
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 Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen.

C. Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Bad Saulgau 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 **alle Gebäude** werden Flach- und Satteldächer mit einer Neigung von maximal 30° festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden.

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.

D. Hinweise

- 1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- 2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu informieren.
- 3. 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).

E. Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

- 5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - 6. Die Stadt Sauldorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Sauldorf, den
.....
1. Bürgermeister Wolfgang Sigrist
 - 7. Ausgefertigt
Sauldorf, den
.....
1. Bürgermeister Wolfgang Sigrist
 - 8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 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.
Sauldorf, den
.....
1. Bürgermeister Wolfgang Sigrist
- Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den
.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

- F. **Begründung** siehe Textteil
- G. **Umweltbericht** siehe Textteil

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Solarpark Sauldorf-Wackershofen"

Gemeinde Sauldorf

Hauptstraße 32, 88605 Sauldorf
Landkreis Sigmaringen



Vorentwurf: 10.12.2020
Entwurf: 24.06.2021
Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolestr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de