

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Schachenhölzle 2" in Otterswang Stadt Bad Schussenried

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

### A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
 Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017. I 3634,  
 zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221 m.W.v. 01.10.2023
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
 Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I 2017, 3786  
 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176 m.W.v. 07.07.2023
3. **Landesbauordnung (LBO)**  
 für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010  
 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
 vom 18.12.1990 BGBl. I 1991, 58,  
 Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802
5. **Gemeindeordnung (GemO)**  
 für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 GBl. 2000  
 letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023  
 (GBl. S. 229, 231) m.W.v. 01.07.2023

### B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)



1. **Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO)
  - 1.1 Zulässig sind:
    - Photovoltaik-Module (PV-Module) in aufgeständerter Form
    - Betriebsgebäude für die erforderlichen Wechselrichter und die Trafostation
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 – 21a BauNVO)  
 \* siehe Eintrag im Planteil (Zahlen sind beispielhaft)
  - 2.1 max. zulässige überbaubare Grundfläche für Photovoltaik-Module (PV-Module) im Bereich des SO

**GR PV-Module**  
 =.....m<sup>2</sup>\*

**GR Gebäude**  
= .....m<sup>2</sup>\*

**OK PV-Module**  
= .....m\*

**OK Gebäude**  
= ..... m\*

- 2.2 max. zulässige überbaubare Grundfläche für Betriebsgebäude im Bereich des SO
- 2.3 Die max. Oberkante der PV-Module (OK PV-Module) laut Planeintrag  
Die max. Oberkante der Betriebsgebäude (OK Gebäude) laut Planeintrag
- 2.4 Antennen, Blitzableiter u. ä. dürfen, sofern sie im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung am Gebäude angebracht werden eine Höhe von 555,0 m ü. NN. nicht überschreiten.
- 2.5 Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben.
- 2.6 Jegliche untergeordnete Bauteile innerhalb des Schutzstreifens bedürfen einer Zustimmung der Netze BW.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§) Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)



- 3.1 Baugrenze

**4. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen**  
(§9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Gestaltung und Bepflanzung  
Die Sondergebietsfläche Solarfeld (SO Solarfeld) ist als Amphibienlebensraum zu entwickeln, dazu erfolgt eine entsprechende Gestaltung und Bepflanzung des Grünlandes und des Gewässers.
- 4.2 Drainagen im Grundwasserbereich und Sickerschächte sind nicht zulässig.
- 4.3 Eine ständige Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.
- 4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation, Maßnahmen des Artenschutzes

Maßnahme 1 V, V<sub>a</sub> – Erhalt des Röhrichts und Gestrüpps  
(Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Röhricht- und Gestrüppbestände sind vollständig zu erhalten. Zur Pflege sind aufkommende Gehölze zu entfernen.

Maßnahme 2 V – Schutz der Großseggenriede  
(Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entlang der Entwässerungsgräben im Gebiet ist zum Schutz der Großseggenriede ein mind. ein Meter breiter Streifen nur einmal jährlich zu mähen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Diese Bereiche können mit Solarmodulen überbaut werden.

Maßnahme 3 M – Kleintierdurchlässige Gestaltung der Einfriedungen  
(Rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag)

Zur Aufrechterhaltung der Verbundfunktion sind die Zaunanlagen kleintierdurchlässig zu gestalten. Es dürfen nur Maschendrahtzäune oder Drahtgitterzäune verwendet werden, die eine Bodenfreiheit von mindes-

tens 20 cm aufweisen. Um das Verletzungsrisiko für Tiere zu minimieren, sind scharfkantige Abschlüsse an der Unterseite der Einfriedung nicht zulässig.

#### Maßnahme 4 M – Schutz und Wiederherstellung von Böden (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Wege, Zufahrten, Stellplätze und den Betriebsgebäuden abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden fachgerecht wiederherzustellen.

Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Umlagerungen des Bodens bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz nach DIN 19682-5) sowie Befahren/Bodenarbeiten bei nassen bis sehr nassen Bodenverhältnissen (breiige bis zähflüssige Konsistenz nach DIN 19682-5). Bei sehr feuchten Bodenverhältnissen (weiche Konsistenz nach DIN 19682-5) ist das Befahren/Arbeiten nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig.

#### Maßnahme 5 V – Versickerung des Niederschlagwassers (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 6 M – Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 7 A, E – Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

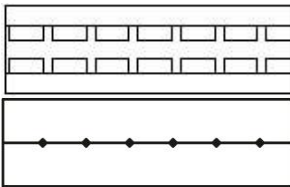
Im Bereich der Solarmodule ist durch Ansaat mit artenreichem, gebietsheimischem Saatgut extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Es ist ein rotierendes Weidesystem mit zweimaliger Beweidung durchzuführen. Alternativ ist eine zweischürige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes durchzuführen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Pestiziden sowie von umweltschädlichen Mitteln zur Pflege der Module und Aufständierungen 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.

#### Maßnahme 8 A – Extensive Pflege des Gewässerrandstreifens (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der gesetzlich festgeschriebene Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m sowie die weiteren Grünflächen um den Strommast sind extensiv zu pflegen. In Bereichen, in denen sich Röhrichtbestände entwickeln, ist keine Mahd vorgesehen. Die weiteren Bereiche sind einmal jährlich zu mähen mit Abräumen des Mahdgutes. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Aufkommende Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Der Ein-

satz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist zu unterlassen.

**5. Ver- und Entsorgung  
Leitungsrecht**



Hauptversorgungsleitung oberirdisch

Für die überörtliche Stromversorgung bestehen Trassen für 110-kV-Leitungen der Netze BW GmbH. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht oder nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Jegliche Bauvorhaben im Abstand von 50 m rechts und links der Hochspannungsfreileitungsschneise sind der Netze BW GmbH zur Bestätigung vorzulegen. Im gesamten Bereich der Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o. ä. sowie der Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet. Die Mindestabstände der Hochspannungsleitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen (z.B. Wald) sind unterschiedlich bemessen. Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.

- 5.1 Um die Standsicherheit des Mastes Nr. 002 nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 12,5 m, gemessen von der Mastmitte nicht verändert, keine baulichen Anlagen, PV-Freiflächenanlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen.

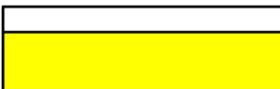
**6. Begrenzung der baulichen und sonstigen Nutzungen  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

- 6.1 Die festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen sind bis zur Beendigung der Nutzung zulässig. Nach Aufgabe und Beendigung des Betriebs der PV-Anlage ist das Plangebiet wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

**7. Sonstige Planzeichen**



- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

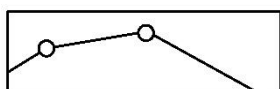


- 7.2 Straßenverkehrsfläche



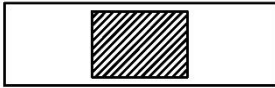
- 7.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**C) HINWEISE**

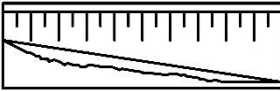


**Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)**

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehendes Gebäude

Bestehende Topographie  
Höhenlinien und –angaben / Böschung

### **Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt**

Sollten während der Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß §20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) 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. Auf die Ahnung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **Niederschlagswasser**

Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Sofern eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation vorgesehen wird, ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss in die Kanalisation auf den rechnerischen Wert ohne Versiegelung des Grundstücks begrenzt wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

### **Bodenschutz (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **Schutzstreifen der 110-kV-Leitung**

Voraussetzung der Baufreigabe des Bauvorhabens ist die Neuregelung der Dienstbarkeit auf dem betroffenen Grundstück. Sobald uns die Bewilligung über die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vorliegt, werden wir die Baurechtsbehörde darüber informieren. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Die Neuregelung der Dienstbarkeit ist mit der Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe, E-Mail [pgrm-bodenordnung@netze-bw.de](mailto:pgrm-bodenordnung@netze-bw.de) zu klären.

Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW ([bauleitplanung@netze-bw.de](mailto:bauleitplanung@netze-bw.de)) abzustimmen.

Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen

nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.

Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen.

Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag als auch das Anpflanzen von Bäumen- oder Sträuchern nur in Abstimmung mit der Netze BW zulässig.

Die Lagerung, Bereitstellung und Verarbeitung entzündbarer Stoffe / Gemische / Materialien (vgl. GHS) im Schutzstreifen, auch während der Bauzeit, ist nur in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) zulässig.

Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.

Die Netze BW lehnt jegliche Haftung für die im Schutzstreifen aufgestellten PV-Anlagen ab, die durch Vogelkot verunreinigt bzw. durch möglichen Eisabwurf beschädigt werden könnten.

Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschlagen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-Süd-HS (Tel.: 07461-709-607, E-Mail: Auftragszentrum-Sued-HS@netze-bw.de) mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.

Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden oder PV-Anlagen ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.

Das Be- und Entladen von Lastkraftwagen sowie der Einsatz von Baggergeräten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich.

## D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung 23.06.2022  
zuletzt geändert: 25.01.2024

Anerkannt:

Aufgestellt:  
Altshausen, den 23.06.2022  
Geändert: 25.01.2024

.....  
Bürgermeister Achim Deinet

.....  
Dipl. Ing. Roland Groß