

GEMEINDE: AMSTETTEN

GEMARKUNG: REUTTI

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## **„SONDERGEBIET GRÜNHABERÄCKER I“**

Vorentwurf: 17.05.2021

### **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**

2.1.1 Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO

2.1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung als Freifläche für Photovoltaikanlagen festgesetzt.

2.1.1.2 Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik-Module), soweit diese eine Gesamthöhe von 4,0 m nicht überschreiten.

2.1.1.3 Im SO sind erforderliche Nebenanlagen für betriebliche Zwecke (Trafostationen, Gleich-/Wechselrichteranlagen, Kameramasten, Einfriedungen, u. ä.) sowie erforderliche Nebengebäude, die dem Unterhalt und dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (Geräteschuppen, Tierunterstand, Sozialraum, u. ä.), sind zulässig. Die überbaute Fläche aller Nebenanlagen und aller Nebengebäude darf maximal 200 m<sup>2</sup> Grundfläche betragen und eine Gesamthöhe von 4,0 m nicht überschreiten.

2.1.1.4 Es sind geschotterte und unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**

2.2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.2.1.1 siehe Einschriebe im Plan

2.2.1.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben Photovoltaik-Module unberücksichtigt.

2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  
Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen von dem mittleren angrenzenden geplanten Geländeniveau bis zur Oberkante Dachabschluss.

2.2.3 Höhe der Module (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  
Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.3.1 Die festgesetzte Modulhöhe wird gemessen von dem höchsten angrenzenden Geländeniveau bis zur Oberkante Modulabschluss.

2.2.3.2 Mit der unteren Kante der Module muss ein Mindestabstand von 0,80 m zum geplanten Gelände eingehalten werden.

## **2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** **(§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

2.3.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

2.3.2 Nebengebäude, Nebenanlagen und Module sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

2.3.3 In der Anbauverbotszone der Landesstraße L 1232 sind keine Gebäude und baulichen Anlagen zulässig.

## **2.4 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 2 (pfg 2) und Pflanzgebot 3 (pfg 3) anzupflanzen.

## **2.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.5.1 Versickerung Niederschlagswasser

Das auf den Solarmodulen, den Nebengebäuden und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

2.5.2 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

- wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt -

2.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist folgender Ausgleich festgesetzt:

- wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -

## 2.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 2.6.1 PFG 1: Pflanzgebot " Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaik "

Die Fläche ist als kräuterreiches Grünland mittlerer Standorte anzulegen und durch 1-schürige Mahd (Mitte Juli bis Mitte August) oder Beweidung dauerhaft zu erhalten. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Art der Bewirtschaftung ist im Bauantrag zu benennen. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden (Ursprungsgebiet 13, Schwäbische Alb oder angrenzende Region).

Saatgutempfehlung: Fa. Rieger Hofmann, Nr. 4 Salzverträgliche Bankettmischung mit 50% Blumenanteil aus dem angrenzenden Ursprungsgebiet 11. Dieses Saatgut eignet sich unter PV-Anlagen und für Schafbeweidung. Die Höhe der Bepflanzung beträgt bis zu 60 cm.

Die interne Erschließung und Plätze sind soweit erforderlich als Schotterrasen oder Schotterdecke herzustellen.

### 2.6.2 PFG 2: Pflanzgebot "Feldhecke"

Pflanzung einer Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen zur freien Feldflur sowie zwei Strauchinseln mit ca. 50 m<sup>2</sup> innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzgebotsflächen pfg2. Die Sträucher sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen.

Pflanzliste pfg2:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa glauca	Zaunrose
Rosa canina	Wildrose
Salix caprea	Saalweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Qualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen

Ausführung: Sträucher sind als dichte Hecken (1 Gehölz je 4 m<sup>2</sup> Fläche) spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen und Module vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu setzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt wird empfohlen verschiedene Straucharten zu verwenden. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

### 2.6.3 PFG 3: Pflanzgebot "Blühstreifen"

Die Fläche ist als Acker-Blühstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Blümmischung aus autochthonem Saatmaterial (Herkunft Schwäbische Alb) zu verwenden. Pflege: 1-2-malige Mahd ab Juni mit Abtransport des Mähguts.

Die zwei Blühstreifen zwischen den Modulreihen sind gemäß zeichnerischem Teil mit einer Breite von mind. 3,0 m anzulegen und können um bis zu 5,0 m nach Süden oder Norden verschoben werden.

Am nördlichen Rand wird ein weiterer Blühstreifen mit einer Breite von 3,0 m zwischen den Modulen und dem Zaun empfohlen.

Saatgutempfehlung: Fa. Rieger Hofmann, Nr. 1 Blumenwiese mit 100% Blumenanteil aus dem angrenzenden Ursprungsgebiet 11. Bunt blühende, sehr artenreiche Blumenwiese mit nieder- bis hochwüchsigen Arten.

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

Rückbau der baulichen Anlagen:

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freifläche für Photovoltaikanlagen ist unmittelbar nach Beendigung des geordneten Betriebes zur Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik zurückzubauen. Es sind alle baulichen Anlagen einschließlich der Einfriedung, Zufahrtsflächen und Stellplätze zu entfernen. Die Fläche ist einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

## 3 **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### 3.1 **Einfriedungen** **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

3.1.1 Die Grundstückseinfriedung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Sie darf in Form von Metallzäunen (z. B. transparenter Maschendraht mit Stahlprofilen, Stahlmattenzaun, o. ä.) erfolgen. Mauern als

Einfriedung sind nicht zulässig. Zur Wahrung der Durchlässigkeit für Kleintiere muss die Bodenfreiheit mindestens 10 cm betragen.

- 3.1.2 Der Abstand von Einfriedungen zum Fahrbahnrand von angrenzenden Straßen und landwirtschaftlich genutzten Wegen muss mindestens 2,00 m betragen. Im Bereich der geplanten Strauchreihen ist der Zaun so zu errichten, dass die Sträucher außerhalb des Zaunes liegen.

## **3.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Grünhaberäcker I“ Ziffer 3.1 bis 3.2 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## **5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **5.1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet sowie die gesamte Gemeinde Amstetten befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet „WSG 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart“.

### **5.2 Archäologische Funde**

- 5.2.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

- 5.2.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

### **5.3 Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

### **5.4 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

### **5.5 Schutz vor Starkregen**

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind ggf. Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

## 6            **Verfahrensvermerke**

### Bebauungsplan im Regelverfahren

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.05.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Sondergebiet Grünhaberäcker I“ mit örtlichen Bauvorschriften in Amstetten, OT Reutti aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Amstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Grünhaberäcker“ und seine Begründung vom 29.03.2021 frühzeitig öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sind am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Amstetten mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom .....bis..... öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Grünhaberäcker I“ und seine Begründung vom .....öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Amstetten mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom .....bis..... öffentlich ausgelegt und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....den Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Grünhaberäcker“ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Amstetten wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Amstetten ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Grünhaberäcker I“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am ..... durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Raab, Bürgermeister



## **7 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Amstetten

**Raab, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 17.05.2021