

GUTENZELL-HÜRBEL



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Solarpark Nord II“

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“**
- III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung und Beurteilung**

Stand: 26.10.2022



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

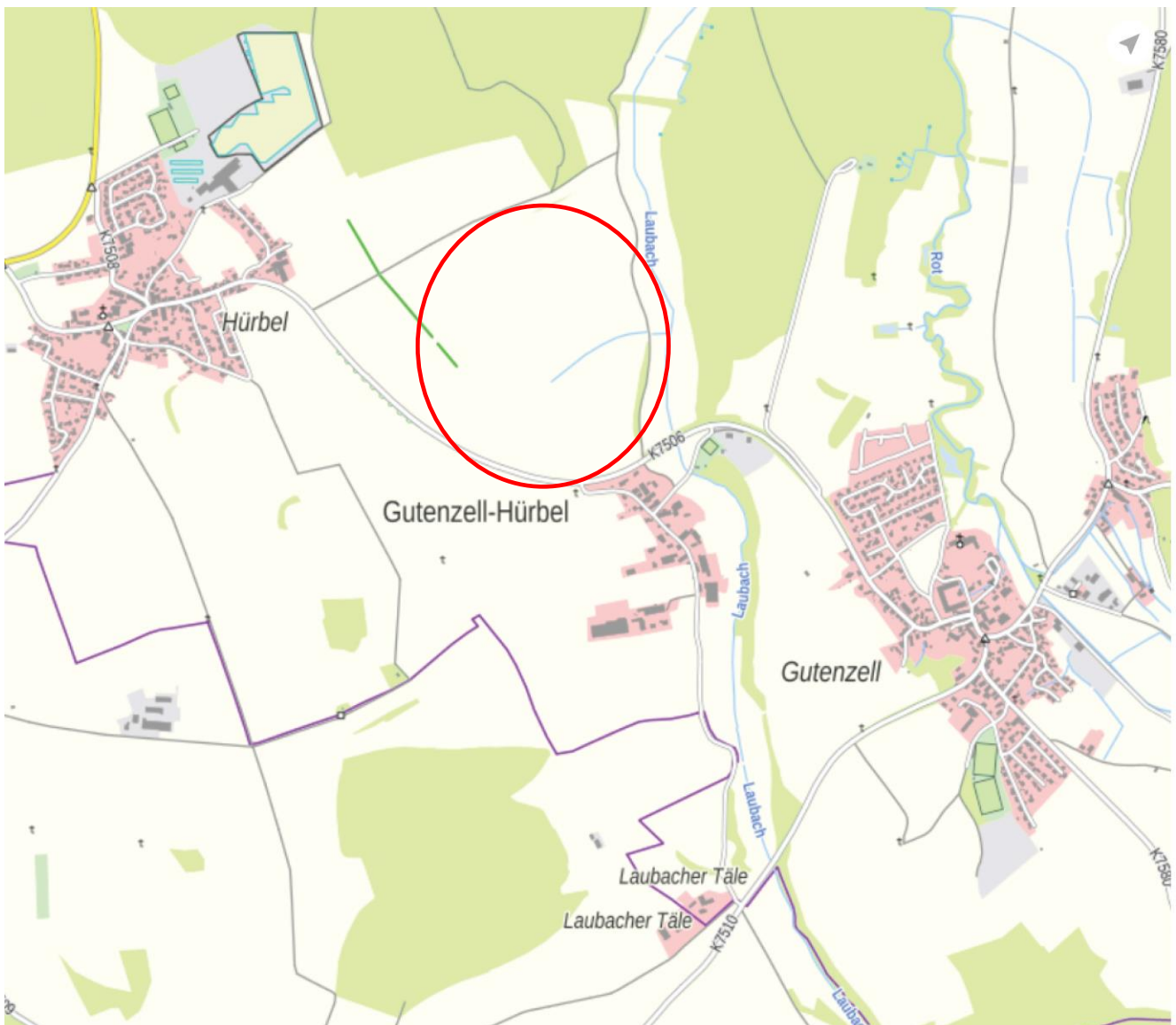
GUTENZELL-HÜRBEL



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“

Fassung vom: 26.10.2022

- zur frühzeitigen Beteiligung -



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Gutenzell-Hürbel in öffentlicher Sitzung am 2022 den Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 26.10.2022 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- a) Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 26.10.2022
- b) Textteil in der Fassung vom 26.10.2022

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Gutenzell-Hürbel, den

.....
Monika Wieland, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Gutenzell-Hürbel, den



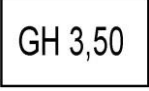
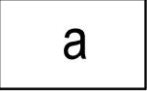
.....
Monika Wieland, Bürgermeisterin

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
	1.1.1 Sonstiges Sondergebiet, zeitlich befristet	§ 11 BauNVO
	1.1.1.1 Zweckbestimmung: Photovoltaikanlagen und landwirtschaftliche Folgenutzung	§ 11 (1+2) BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB
	<p>Zulässig sind bis zum Ablauf von 25 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenenergie) dienen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.</p> <p>Weiterhin zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Solarmodule, gegründet auf Ramm- oder Drehfundamenten- Umspannstationen- Wege- Einfriedungen	
	1.1.1.2 Der Betreiber der Anlagen verpflichtet sich, den Betrieb der Anlagen 25 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes einzustellen und die Anlagen auf seine Kosten zu entfernen.	
	1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
	1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
	1.2.2 Höchstzulässige Höhe der Photovoltaik Elemente in Meter über vorhandenem Gelände	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
	1.3 Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
	1.3.1 abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
	<p>Abweichend von der offenen Bauweise sind die Photovoltaikanlagen mit einer Länge über 50,0 m zulässig.</p>	

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



1.4.1 Baugrenzen § 23(1,3) BauNVO

1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.

§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Einfriedungen,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.

1.5 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



1.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB

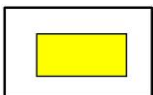
1.5.1.1 Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg /
Wirtschaftsweg

1.6 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.



1.8 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

hier: private Umspannstationen

Die Standorte können der gegebenen Situation angepasst werden.

Festsetzungen im Plan folgen !



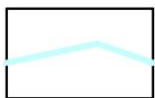
1.9 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

Zweckbestimmung: - interne Ausgleichsflächen
- Eingrünung

1.10 Wasserflächen

§ 9 (1) 16 BauGB



hier: Wassergräben

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

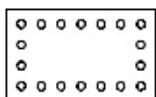
§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 25 BauGB

§ 9 (1) 15 BauGB

1.11.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringderung, -minimierung

§ 9 (1) 20, 25 BauGB



1.11.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25a BauGB

Bepflanzung gemäß Pflanzlisten.

In den gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze, Sträucher sowie hochstämmige Obstbaumsorten zu pflanzen und zu unterhalten.

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

1.11.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

- Außenbeleuchtung
Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven Arten (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zur Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten sollten zur Beleuchtung UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf-(Nieder-) Hochdruckdampf-lampen verwendet werden.
- Auf Untergrundverdichtungen innerhalb und außerhalb des Baugrundstückes ist soweit als möglich zu verzichten.
- Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten, heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen.

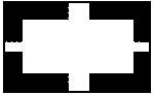
1.11.3 Pflanzlisten

Pflanzung von Sträuchern und Bäumen im Bereich des Plangebietes

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflliger Weisdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
o.a.	

1.12 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.12.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

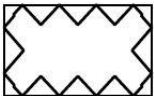
1.12.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 – Höchstzulässige Höhe der PV-Elemente
- 4 – Bauweise

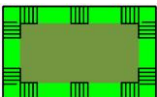
2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB



2.1 **15,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur Kreisstraße K7506 - Anbauverbotsstreifen**

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb der vorgenannten Anbauverbotsstreifen nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesen Bereichen der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen durch die Straßenverkehrsbehörde.

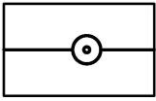


2.2 **Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**

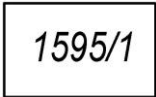
hier: 2 geschützte Offenlandbiotope

3. Hinweise

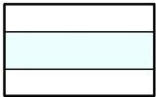
3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



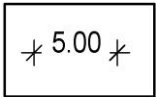
Flurstücknummern (beispielhaft)



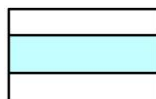
geplante Photovoltaik Elemente (Vorschlag)



geplante Einfriedung, kleintierdurchlässig



Maßlinie (beispielhaft)



vorhandener Bachlauf der Laubach



vorhandene Offenlandbiotope außerhalb des Plangebietes

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

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

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.5 Regenwasser

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist unzulässig.

3.6 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Lageplan in der Fassung vom 26.10.2022

4.2 Begründung in der Fassung vom 26.10.2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Gutenzell-Hürbel, den

.....
Monika Wieland, Bürgermeisterin

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“

INHALT:	Seite
A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	
1. Räumlicher Geltungsbereich	11
2. Räumliche und strukturelle Situation	11
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	12
4. Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung	12
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahrensstand	15
6. Generelle Ziele der Planung	16
7. Auswirkungen der Planung	16
7.1 Erschließung	16
7.2 Versorgung und Entsorgung	16
7.3 Artenschutz	17
7.4 Hochwasser	17
7.5 Schutzgebiete	17
8. Altlasten	18
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	18
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB	20
11. Flächenbilanz	20
12. Anlagen	20
B) UMWELTBERICHT	20
C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB	20

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 25,22 ha, mit den Flurstücken Nr. 1605, 1603, 1604, 1598/2, 1598/1, 1578, 1579, 1580, 1583, 1590, 1591, 1592, 1595/1, 1595/2, 1596, 1597/1, 1597/2, 1610 sowie einer Teilfläche der Wegefläche Flurstück 1617.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke Nr. 1622/3, 1608, 1607 und 1606 und der Wegefläche Flurstück Nr. 1601,
Im Osten durch die Wegefläche Flurstück Nr. 1622/2, 1594 und 1586,
Im Süden durch Teilflächen der Wegefläche Flurstück Nr. 1617, das Flurstück Nr. 1588 und durch die Kreisstraße K7506, Flurstück Nr. 1577,
Im Westen durch das Flurstück Nr. 1599/3.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich nördlich an der Kreisstraße K7506 zwischen Gutenzell und Hürbel und nördlich von Dissenhausen.

Die Grundstücke, die überplant werden sollen, befinden sich in Privatbesitz. Derzeit werden die Grundstücke im Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

Die Verkehrserschließung im Plangebiet ist gesichert.



3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ¹

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt die Verwaltungsgemeinschaft Biberach zur Region Donau-Iller. Der Verwaltungsraum Biberach ist wie der gesamte Landkreis der Raumkategorie „*ländlicher Raum*“ zugeordnet. Die Stadt Biberach ist als Mittelzentrum eingeordnet. Der zugehörige Mittelbereich umfasst die Gemeinden Attenweiler, Bad Schussenried, Berkheim, Biberach an der Riß, Dettingen an der Iller, Eberhardzell, Erlenmoos, Erolzheim, Gutenzell-Hürbel, Hochdorf, Ingoldingen, Kirchberg an der Iller, Kirchdorf an der Iller, Maselheim, Mittelbiberach, Ochsenhausen, Rot an der Rot, Schemmerhofen, Steinhausen an der Rottum, Tannheim, Ummendorf und Warthausen.

Zum Thema **Siedlungsentwicklung** werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.6 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.

3.1.10 (G) Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.

Zum Thema **Gewerbeentwicklung** werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen

3.3.1 (G) Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.

3.3.2 (G) Forschung, Innovation und Technologietransfer sowie Möglichkeiten der Aus-, Fort- und Weiterbildung sind zur Stabilisierung von Wirtschaft und Beschäftigung und zur

(¹ Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg)

Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Baden-Württemberg zu fördern. Die Leistungsfähigkeit der Forschungseinrichtungen sowie der Technologieberatung und -vermittlung sind zu sichern und bei Bedarf weiter auszubauen.

3.3.4 (G) Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

Zum Thema **Weiterentwicklung der Infrastruktur** werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

4.2 Energieversorgung

4.2.1 (G) Die Energieversorgung des Landes ist so auszubauen, dass landesweit ein ausgewogenes, bedarfsgerechtes und langfristig gesichertes Energieangebot zur Verfügung steht. Auch kleinere regionale Energiequellen sind zu nutzen.

4.2.2 (Z) Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.

4.2.5 (G) (Stromerzeugung) Für die Stromerzeugung sollen verstärkt regenerierbare Energien wie Wasserkraft, Windkraft und Solarenergie, Biomasse, Biogas und Holz sowie die Erdwärme genutzt werden. Der Einsatz moderner, leistungsstarker Technologien zur Nutzung regenerierbarer Energien soll gefördert werden.

Regionalplan Donau-Iller ²

Auszug aus B III 1 – Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten bleiben.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (3) Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden (u.a. die Gemeinde Mittelbiberach) sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewerbe so steuern, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt.

Auszug aus B V 2 – Energieversorgung

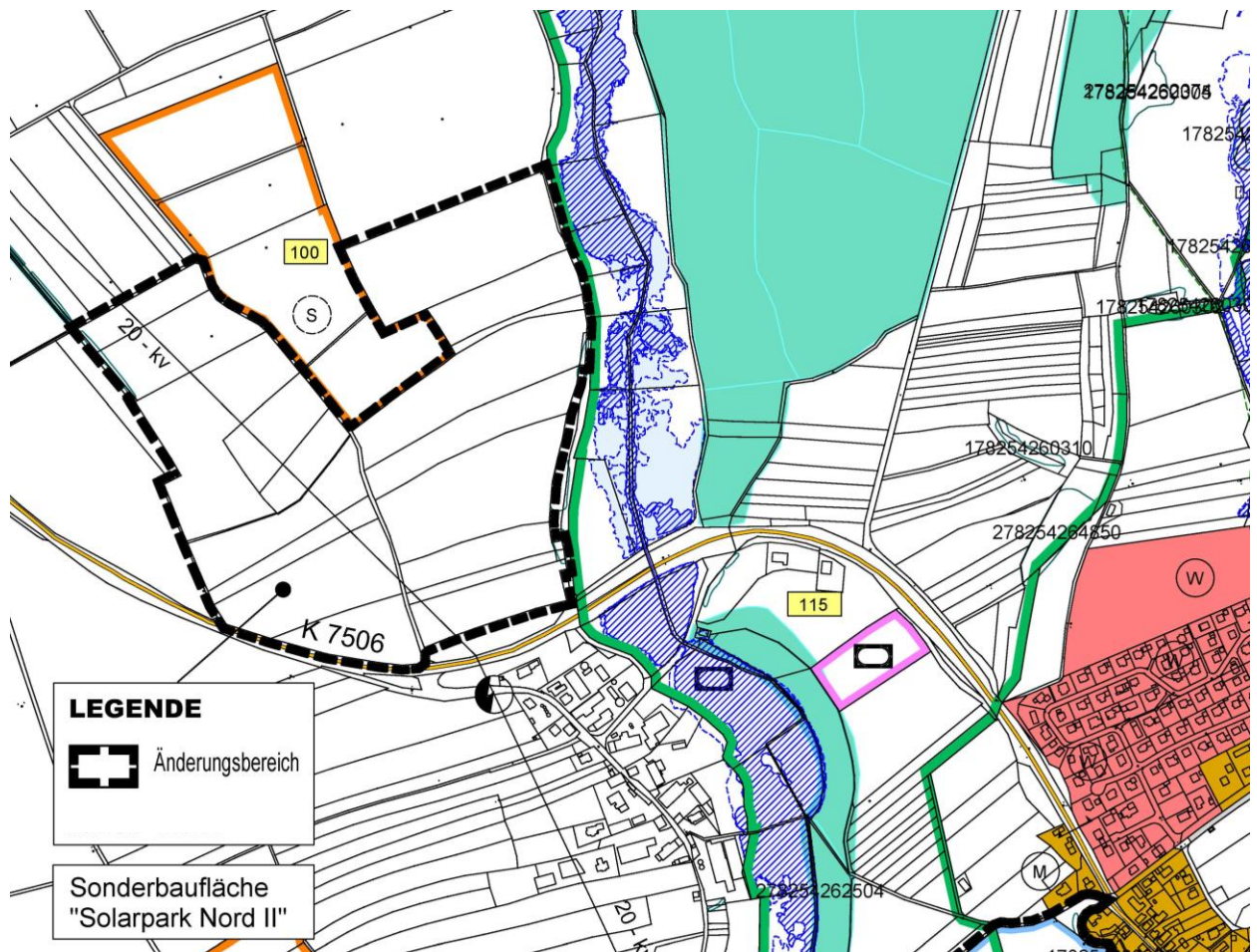
G (1) Die Erhaltung und Entwicklung einer zuverlässigen, wirtschaftlichen und zugleich umwelt- und klimaverträglichen regionalen Energieversorgung soll durch einen Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sichergestellt werden.

² Regionalverband Donau Iller (1987): In der Fortschreibung befindliche Regionalplan Donau Iller

Flächennutzungsplan

Der aktuelle rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP2025) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen mit den Gemeinden Erlenmoos, Gutenzell-Hürbel, Steinhausen an der Rottum und der Stadt Ochsenhausen stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren an die geplante Nutzung einer „Sonderbaufläche“ geändert werden.



Natur- und Landschaftsschutz

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen in keinem Landschaftsschutzgebiet oder in der Nähe von Natur- und Vogelschutzgebieten sowie von SPA-Gebieten. Östlich grenzt der Planbereich an ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet.

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHRENSSTAND

Die für das geplante Vorhaben noch zu gründende Betreiber-Gesellschaft BWZ Gutenzell-Hürbel GmbH beabsichtigt auf den derzeit landwirtschaftlichen Nutzflächen dringend benötigte Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Stromerzeugung zu errichten.

Für das Vorhaben mit der geplanten Nutzung eines Sondergebietes für Photovoltaikanlagen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Nord II“ erforderlich, da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet.

Umweltprüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist darüber hinaus das Themenfeld Artenschutz zu bearbeiten. Beide Untersuchungen werden als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird ebenfalls geprüft, in welcher Form Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Solarpark Nord II" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

6. GENERELLE ZIELE DER PLANUNG

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Sondergebiet für Photovoltaikanlagen gemäß § 11 BauNVO
Zulässig sind Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenergie) dienen
- Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer höchstzulässigen Höhe (GH) der geplanten PV-Anlagen
- abweichende Bauweise für die Länge der Photovoltaikanlagen über 50 m
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen
- Entwicklung eines Ausgleichskonzeptes

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die Erschließung der Sondergebietsflächen erfolgt im Süden über die Kreisstraße K7506 und dem vorhandenen Wirtschaftsweg im zentralen Bereich.

Bauliche Maßnahmen im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht beabsichtigt.

7.2 Versorgung und Entsorgung

Für das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung Photovoltaikanlage kein Anschluss an eine Wasserversorgungsanlage erforderlich.

Ebenfalls fällt aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage kein Abwasser an.

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser kann wie im Bestand über die belebte Bodenzone versickert werden. Nach aktuellem Stand der Technik werden bei der Realisierung von PV-Freiflächenanlagen die PV-Module bei Quermontage in der Regel in bis zu sechs Reihen übereinander auf Modultischen montiert bzw. bei Hochkantmontage

der Module in bis zu 3 Reihen übereinander. Zwischen den einzelnen Modulen ergeben sich baubedingt Lücken. Über diese Lücken ist ein Abtropfen des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet. Gleichzeitig ist damit ausgeschlossen, dass sich an den jeweiligen Unterkanten der Modultische das gesamte Niederschlagswasser sammelt und es an diesen Stellen zu einem konzentrierten Wasserabfluss und damit zu Bodenerosionen kommt.

Eine gezielte erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser findet nicht statt.

Der Anschluss der PV-Anlage zur Einspeisung des erzeugten Stroms in das öffentliche Netz erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorger. Der Einspeisepunkt erfolgt durch eine Leitungsführung **nach**

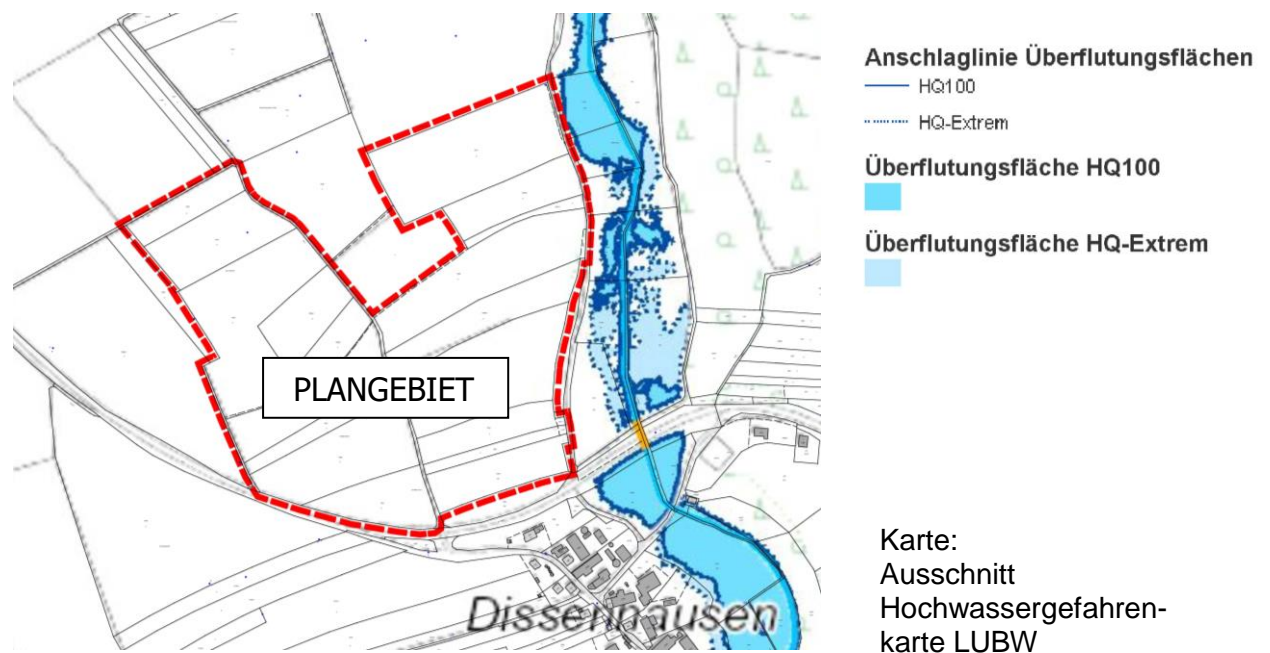
7.3 Artenschutz

(siehe Anlage: Relevanzprüfung,, vom2022)

folgt !

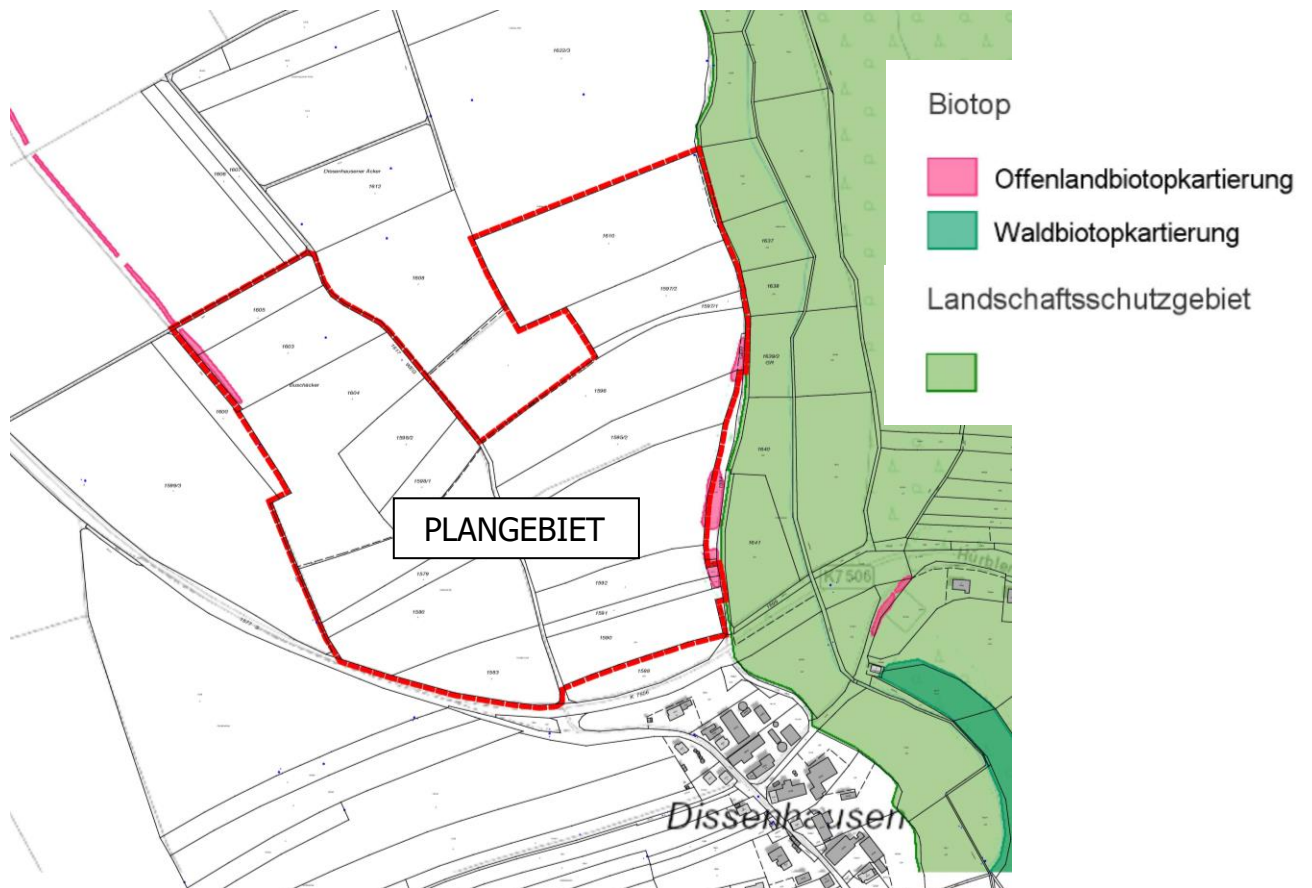
7.4 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100 sowie außerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).



7.5 Schutzgebiete

Nach der Biotopkarte der LUBW grenzt das Plangebiet im Osten an ein Landschaftsschutzgebiet und an 3 Offenlandbiotop, wobei das nordöstlichste teilweise innerhalb des Plangebietes liegt. An der Nordwestecke des Plangebietes befindet sich ebenfalls ein Offenlandbiotop innerhalb des Planbereichs.



Karte: Ausschnitt Schutzgebiete LUBW

8. **ALTLASTEN**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. **BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein „Sondergebiet“ (SO) im Sinne von § 11 BauNVO fest.

Die Befristung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist erforderlich, da die Grundstückseigentümer nach Ablauf der festgesetzten Nutzungsdauer die jetzige landwirtschaftliche Nutzung wieder aufnehmen möchten. Somit werden langfristig der Landwirtschaft keine wertvollen

Flächen entzogen, nach Ablauf von 25 Jahren werden die Solarmodule wieder entfernt werden und es kann wieder eine landwirtschaftliche Folgenutzung stattfinden.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der Photovoltaikmodule in Form einer höchstzulässigen Höhe (GH) festsetzt.

Insgesamt soll hierdurch das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten langgestreckten Photovoltaikmodule wird für diese Bereiche eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf, die geplanten Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftigen Photovoltaikmodule mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Baurechtlich erforderliche Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Verkehrsflächen

Die im mittleren Bereich vorhandene Wegeverbindungen wird als öffentlicher Geh- und Radwege / Wirtschaftsweg festgesetzt.

Versorgungsanlagen

Die geplanten **Umspannstationen** werden im Plan und Text als Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die vorhandenen **Wassergräben** werden gesichert.

Bepflanzungsmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen

Die **Bepflanzungsmaßnahmen** am Rand des Plangebietes werden als Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung festgesetzt.

Als **nachrichtliche Übernahme** ist entlang der überörtlichen Verkehrsstraße der K7500 eine 15,0 m breite Abstandsfläche – **Anbauverbotsstreifen** - von baulichen Anlagen freizuhalten.

Das vorhandene nordwestlich im Plangebiet befindliche **Offenlandbiotop** wird planungsrechtlich gesichert und zum Schutze im Bereich des Plangebietes mit einer privaten Grünfläche umsäumt.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“ in Gutenzell-Hürbel gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom bis
. . . wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“ in Gutenzell-Hürbel gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der Bebauungsplan vom bis einschließlich zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche Sondergebiet ca. 25,22 ha = 100 %

Flächen für Photovoltaik ca. 11,44 ha = 45 %
- davon reine Modulfläche Bereich 1 - 3,05 ha
- davon reine Modulfläche Bereich 2 - 2,20 ha
- davon reine Modulfläche Bereich 3 - 2,17 ha
- davon reine Modulfläche Bereich 4 - 2,07 ha
- davon reine Modulfläche Bereich 5 - 1,95 ha

private Grünflächen ca. 13,63 ha = 54 %

öffentlicher Geh- / Radweg ca. 0,15 ha = 1 %

12. ANLAGEN

- Relevanzprüfung,, vom2022
- Umweltbericht,, vom2022

B) UMWELTBERICHT

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

Plan aufgestellt am: 26.10.2022

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Gutenzell-Hürbel, den

.....
Monika Wieland, Bürgermeisterin

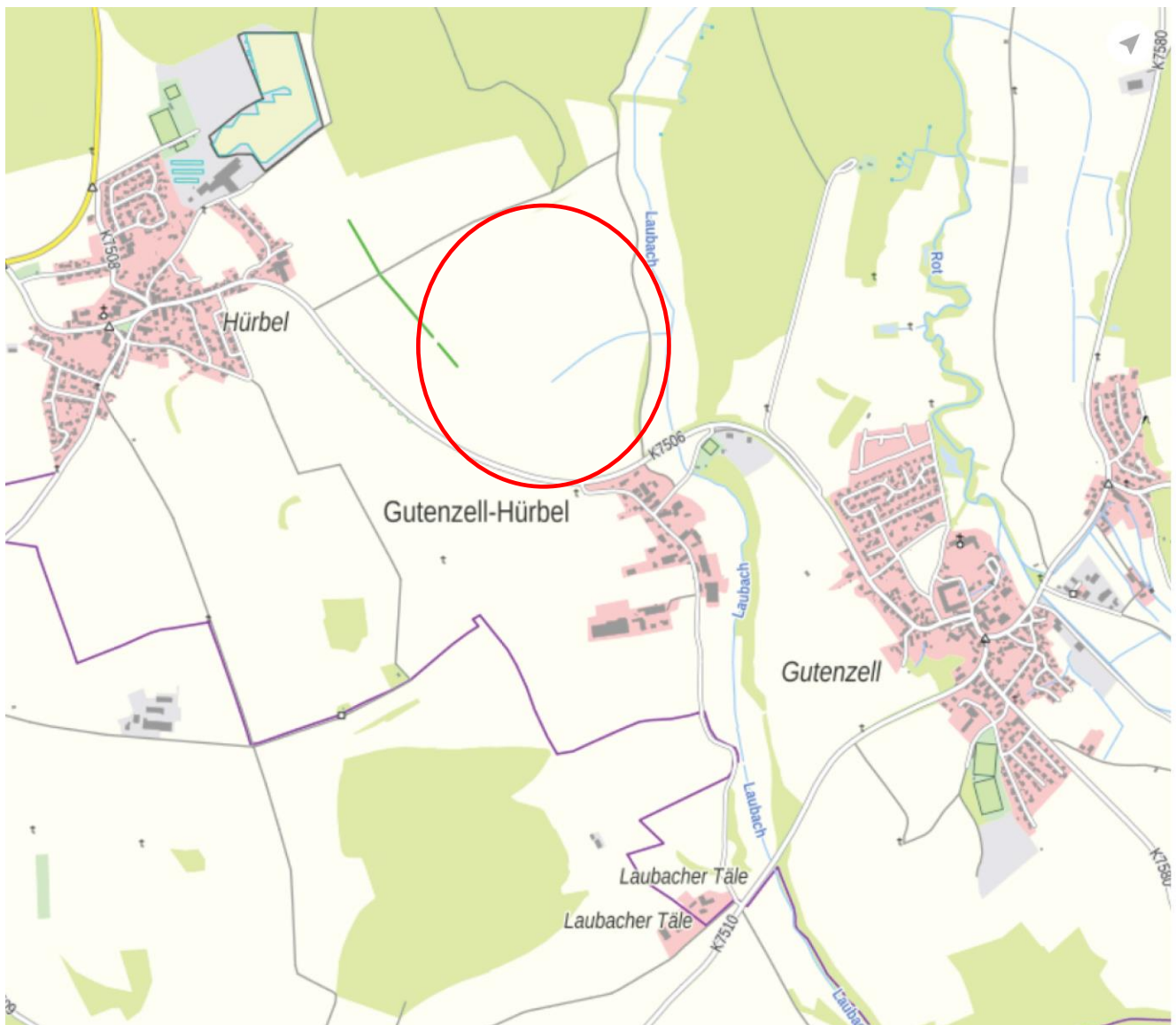
GUTENZELL-HÜRBEL



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“

Fassung vom: 26.10.2022

- zur frühzeitigen Beteiligung -



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1) in Kraft getreten am 8. Januar 2022

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Gutenzell-Hürbel in öffentlicher Sitzung am. . . . 2022 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Sondergebiet Solarpark Nord II“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- a) zeichnerischer Teil in der Fassung vom 26.10.2022
- b) örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 26.10.2022

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Gutenzell-Hürbel, den

.....
Monika Wieland, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Gutenzell-Hürbel, den

.....
Monika Wieland, Bürgermeisterin

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Für die Träger der Photovoltaikanlage nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zulässig.

Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

1.3 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Zulässig sind:
unbegrünte Maschendrahtzäune bis 2,20 m Höhe, geschnittene oder freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen.

1.4 Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses § 74 (3) 2 LBO

Niederschlagswasser sollte auf dem Grundstück vollständig zur Versickerung gebracht werden.

Fremd-, Tag- und Quellwasser sollte nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Sicker- und Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwasser i.S. von verunreinigtem Wasser anfallen.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- 2.1 Lageplan zu den örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 26.10.2022
- 2.2 Begründung in der Fassung vom 26.10.2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Gutenzell-Hürbel, den

.....
Monika Wieland, Bürgermeisterin

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 25,22 ha, mit den Flurstücken Nr. 1605, 1603, 1604, 1598/2, 1598/1, 1578, 1579, 1580, 1583, 1590, 1591, 1592, 1595/1, 1595/2, 1596, 1597/1, 1597/2, 1610 sowie einer Teilfläche der Wegefläche Flurstück 1617.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke Nr. 1622/3, 1608, 1607 und 1606 und der Wegefläche Flurstück Nr. 1601,
Im Osten durch die Wegefläche Flurstück Nr. 1622/2, 1594 und 1586,
Im Süden durch Teilflächen der Wegefläche Flurstück Nr. 1617, das Flurstück Nr. 1588 und durch die Kreisstraße K7506, Flurstück Nr. 1577,
Im Westen durch das Flurstück Nr. 1599/3.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich nördlich an der Kreisstraße K7506 zwischen Gutenzell und Hürbel und nördlich von Dissenhausen.

Die Grundstücke, die überplant werden sollen, befinden sich in Privatbesitz. Derzeit werden die Grundstücke im Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

Die Verkehrserschließung im Plangebiet ist gesichert.



3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur Landschaft und zum Bodenschutz sicherzustellen.

Die Festsetzungen zu Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses sind ebenfalls zur Sicherstellung des Boden- und Grundwasserschutzes erforderlich.

Die Festsetzung der Einfriedungen ist aus Gründen des Betriebsschutzes erforderlich.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“ in Gutenzell-Hürbel gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom bis
. . wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Nord II“ in Gutenzell-Hürbel gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der Bebauungsplan vom bis einschließlich zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 26.10.2022

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Gutenzell-Hürbel, den

.....
Monika Wieland, Bürgermeisterin

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Solarpark Nord II“

- | | |
|---|------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | am |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom
bis |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis |
| 8. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am |

Gutenzell-Hürbel, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2022 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Gutenzell-Hürbel, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Gutenzell-Hürbel, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)