

**NEUEPLANER**  
Ingenieure GbR

Barbara Schaar  
Patrick Wacker

Am Graben 38 D 78224 Singen  
info@neueplaner.de



**Stadt Bad Dür rheim**  
**Gemarkung Unterbaldingen**

**Landkreis Schwarzwald-Baar**

**Textliche Festsetzungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

zum

**Entwurf des Bebauungsplanes**

**Sondergebiet „Solarpark Stockäcker-Unterbaldingen“**

Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden  
entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB

18.04.2024



## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 Stand: 14.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 184)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023

### Planungsgrundlagen

Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Stockäcker-Unterbaldingen“ vom 18.04.2024

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

##### 1.1 Zweckbestimmung

**Sonstiges Sondergebiet (SO) „Solarpark Stockäcker-Unterbaldingen“** dient der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage.

##### 1.2 Zulässig sind (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- 1.2.1 freistehende Solarmodule mit einer Stahlträgerkonstruktion, die ohne Fundamentierung in den anstehenden Boden gerammt werden.
- 1.2.2 die zum Betrieb der Anlage notwendigen Betriebsgebäude (Wechselrichter- bzw. Transformatorengebäude und Gebäude zur Speicherung von Elektrizität) und sonstige Nebenanlagen wie Zuleitungen, Einfriedungen, etc., die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.
- 1.2.3 unbefestigte Wege, welche dem Betrieb und der Unterhaltung der Anlage dienen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs: 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag. Die Fläche der Solarmodule ist dabei senkrecht projiziert anzurechnen.

**2.2.** Höhe baulicher Anlagen (GH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der vorhandenen Geländehöhe.

Die maximalen Höhen betragen:

- Solarmodule 3,00 m
- Betriebsgebäude 3,50 m

**3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs: 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)**

**3.1 Baugrenzen**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Sämtliche baulichen Anlagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der im Plan definierten Baugrenze zulässig. Betriebswege und Zuleitungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**4. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe Umweltbericht**

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

**5.1 Vermeidungsmaßnahmen**

**5.1.1 V 1 Baubeginn außerhalb der Brutzeit der Feldlerchen**

Die Bau- und Erschließungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, also von Mitte Juli bis Ende März durchzuführen.

**5.2 Minimierungsmaßnahmen**

**5.2.1 M3 Verwendung reflexionsarmer Solarmodule**

Es sind Solarpaneele mit niedrigem Reflexionsgrad bzw. hohem Absorptionsgrad oder mit Anti-Reflexions-Beschichtungen zu verwenden. Die Aufständereien sind ebenfalls reflexionsarm auszuführen. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei Photovoltaik- Anlagen entsprechen.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Minimierung der Lockwirkung auf Insekten (Schutz angrenzender Lebensräume)

Schutzgut Mensch: Verringerung der Blendwirkung

### 5.2.2 M6 Bewirtschaftung der Fläche unter den Modulen als extensives Grünland

Die vormals als Acker genutzte Fläche unterhalb der Module und zwischen den Modulreihen ist dauerhaft in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Hierzu ist bereits vor Beginn der Bauarbeiten eine blütenreiche Wiesensaatgutmischung unter Verwendung von autochthonem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet Nr. 13 „Schwäbische Alb“ anzusäen. Bevorzugt ist eine Saatgutübertragung aus Heudrusch bzw. eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen der Region anzuwenden. Eine Ansaat mit Regel-Saatgut-Mischungen (RSM) ist nicht zulässig. Abweichungen vom Ursprungsgebiet sind von der zuständige Naturschutzbehörde genehmigen zu lassen.

Begründung:

Schutzgut Pflanzen/ Tiere:

Schutzgut Boden: angepasste Bewirtschaftung zur Ausmagerung der Fläche, Aufwertung als Lebensraum, Erhöhung des Artenreichtums, Schaffung störungsarmer Rückzugsorte in intensiv genutzter Ackerlandschaft, Erosionsschutz, Regeneration der Bodenfunktionen durch Aufgabe des Bodenbruchs und der intensiven Ackerbewirtschaftung und Verzicht auf Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## 6. Grenzen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)

## 7. Hinweise und Empfehlungen

### 7.1 Schutz des Oberbodens

Erdaushub ist nach Möglichkeit im Gelände (Geländemodellierung) einzubauen

Bei den Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden (§ 4 LBodSchAG) zu berücksichtigen Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch die strikte Beachtung der entsprechenden Vorschriften vermindert werden.

Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen sind durch die Einhaltung der bestehenden Vorschriften und der technischen Regeln zu vermindern.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen.

Sicherstellung des sach- und fachgerechten Umganges mit umweltgefährdeten Stoffen während und nach der Bauphase.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb eines Plangebiets wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist auch die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sowie die Fachliteratur des Umweltministeriums Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen).

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt Schwarzwald-Baar zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt Schwarzwald-Baar mitzuteilen.

## **7.2 Schutz des anfallenden Niederschlagswassers (Maßnahme M2 UB)**

- Der natürliche Wasserkreislauf wird durch Versickerung des Regenwassers unterhalb der Solarmodule so geringfügig wie möglich unterbrochen
- Verzicht auf synthetische Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie Gülle

### **7.3 Fachgerechter Umgang mit Abfällen und Gefahrstoffen (Maßnahme M6 UB)**

- Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.
- Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **7.4 Bodendenkmalschutz**

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege – (Tel. 0761 208-3500), anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich, wenn Bildstöcke, Weg- kreuze, alte Grenzsteine o. Ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **7.5 Schutz des Grundwassers**

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt Konstanz gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern bei den Bauarbeiten unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem Landratsamt Schwarzwald-Baar anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen. Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

### **7.6 Immissionsschutz**

1. Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine Belästigung durch Lichtimmissionen (z. B. Blendwirkung) auftreten.

## **8. Minimierungsmaßnahmen**

### **M1 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers**

Das auf den Solarmodulen anfallende Niederschlagswasser ist in den Wiesenflächen zu versickern.

Begründung:

Schutzgut Wasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan

### **M2 Schutz des Oberbodens**

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (BBodSchG, §§ 1a, 202 BauGB, § 1 BNatSchG) zu berücksichtigen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, z.B. durch Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen und

verdichtungsarmes Arbeiten. Die Ansaat der Wiesenmischung ist vor Beginn der Rammarbeiten durchzuführen.

Begründung:

Schutzgut Boden: Sicherung der nicht wiederherstellbaren Ressource „Oberboden“, Erhalt der Bodenfunktionen und der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit, Vermeidung von Bodenverdichtungen

Bad Dürkheim, den XX.XX.2024

Jonathan Berggötz  
Bürgermeister

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Farbgebung**

Außenwände und Dachflächen von baulichen Anlagen sind in dezenten, matten Farben (vorzugsweise braune bis dunkelgrüne Farbtöne) zu gestalten. Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

#### **1.2 Dächer**

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 0° - 7°.

#### **1.3 Solarmodule**

Die Module der Photovoltaik-Freiflächenanlage innerhalb des Geltungsbereichs sind in Gestalt, Material und Farbe einheitlich auszubilden.

Zwischen Modulunterkante und der Geländeoberfläche ist ein Abstand von mind. 80 cm einzuhalten.

Die Befestigungen der Aufständerungen der Module sind mittels Schraub- bzw. Rammgründungen ohne Betonsockel/ -fundament auszuführen.

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

Im Bereich des Sondergebiets sind nur Werbeanlagen in Form von Informationstafeln bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2 m und einer Ansichtsfläche von maximal 3 qm zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht gestattet. Bei Lage innerhalb eines Schutzstreifens bedarf es einer Genehmigung seitens des Leitungsbetreibers.

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

3.1 Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere (Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien) mit einem Mindestabstand von 15-20 cm vom Boden auszuführen. Es sind nur landschaftsgerechte und transparente Zäune mit einer Höhe von max. 2,0 m in dezenten und matten Naturfarben wie z.B. braun und grün oder Metallzäune zulässig (Maßnahme M5 UB).

3.2 Massive Einfriedigungen wie z.B. Mauern oder Sockel sowie die Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig.



3.3    Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **4.    Auffüllungen und Abgrabungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)**

Das Gelände ist grundsätzlich unverändert zu erhalten. Ausschließlich im Bereich der Betriebsgebäude sind Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

#### **5.    Anforderung an die Bepflanzung der unbebauten Flächen ( § 74 (1) Nr. 3 LBO)**

##### **M4    Landschaftsgerechte und kleintierfreundliche Einzäunung der Photovoltaikanlage**

Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere (Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien) mit einem Mindestabstand von 20 cm vom Boden auszuführen. Es sind nur landschaftsgerechte und transparente Zäune mit einer Höhe von max. 2,0 m in dezenten und matten Naturfarben wie z.B. braun und grün oder Metallzäune zulässig

Begründung:

Schutzgut Tiere: Erhalt der Durchgängigkeit des Plangebiets für Kleintiere

Schutzgut Landschaft landschaftsgerechte Einbindung der Photovoltaikanlage

#### **6.    Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ( § 74 (1) Nr. 1 LBO)**

##### **M5    Einhaltung eines Mindestabstands der Solarmodule zur Geländeoberfläche**

Zwischen Modulunterkante und der Geländeoberfläche ist ein Abstand von mind. 80 cm einzuhalten.

Begründung:

Schutzgut Pflanzen: Gewährleistung einer geschlossenen Vegetationsdecke durch ausreichenden Streulichteinfall unter Solarmodulen, Vereinfachung der Mahd/Beweidung

Bad Dürkheim, den XX.XX.2024

Jonathan Berggötz  
Bürgermeister