

**GEMEINDE KÜSSABERG**

**GEMARKUNG KADELBURG**

**LANDKREIS WALDSHUT**

# **B E B A U U N G S P L A N**

## **>>FREIFLÄCHEN – PHOTOVOLTAIK KADELBURG - UNTERERTEL<<**

**ENTWURF**

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Sondergebiet-1 Freiflächen – Photovoltaik
2.1.2	Sondergebiet-2 Freiflächen –Agri - Photovoltaik
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Höhenbeschränkung
2.5	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.5.1	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.5.2	Reflexionsarme Photovoltaik-Module
2.6	Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.6.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<<
2.6.2	Pflanzbindung PFB >>privat<<
2.7	Zeitliche Begrenzung der Zulässigkeit
2.8	Schutz vor Immissionen
2.9	Boden- und Grundwasserschutz
2.10	Maßnahmen zum Schutz von Tieren
2.10.1	Rodungszeitraum
2.10.2	Schutz von Eidechsen
2.10.3	Tabuzone Biotop § 30 BNatschG
2.10.4	Baumschutz
2.11	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
<b>3.</b>	<b>Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>
4.1	Bodenschutz
4.2	Grundwasserschutz

# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.02.2023 (GBl. I. S. 26, 42)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I. S. 2240)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I. S. 202)
- 1.11 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)
- 1.12 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch die §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch das Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.13 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung** **(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)**

#### **2.1.1 Sondergebiet 1 - Freiflächen - Photovoltaik** **(§ 11 BauNVO)**

**zulässig sind:**

- Freistehende Photovoltaik-Module auf einer Trägerkonstruktion und ohne Fundamentierung
- Betriebsgebäude, die der Freiflächen – Photovoltaikanlage dienen
- Nebenanlagen, die der Freiflächen – Photovoltaikanlage dienen
- Unbefestigte Wege

#### **2.1.1 Sondergebiet 2 - Freiflächen – Agri-Photovoltaik** **(§ 11 BauNVO)**

**zulässig sind:**

- Freistehende Photovoltaik-Module auf einer Trägerkonstruktion und ohne Fundamentierung als Agri-PV-Anlage
- Betriebsgebäude, die der Freiflächen – Photovoltaikanlage dienen
- Nebenanlagen, die der Freiflächen – Photovoltaikanlage dienen
- Unbefestigte Wege

### **2.2 Nebenanlagen** **(§ 9 (1) Nr.4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind außerhalb der ausgewiesenen Baufenster nicht zulässig.

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

## **2.4 Höhenbeschränkung** **(§74 (1) Nr.1 LBO)**

Die maximalen Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil, auf das vorhandene Gelände bezogen, festgesetzt. Diese dürfen nicht überschritten werden.

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

### **2.5.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Es ist generell ein Erdmassenausgleich anzustreben.

### **2.5.2 Reflexionsarme Photovoltaik-Module**

Generell sind reflexionsarme Module und Aufständerungen bei der Errichtung der Freiflächen – Photovoltaik-Anlage zu verwenden. Dabei darf die Reflexion von polarisiertem Licht maximal 8 % (je Seite 4 %, entspiegelte, monokristalline Module aus mattem Strukturglas) betragen. Bei den Aufständerungen ist auf eine matte Lackierung oder Pulverbeschichtung zu achten.

## **2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **(§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25a BauGB)**

### **2.6.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<<** **Randeingrünung**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 bezeichneten Flächen sind als Magerwiesen anzulegen. Um Blendwirkungen und Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren sind in den Flächen PFF 1 Feldhecken in Gruppen zu pflanzen. Dabei sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu wählen. Beim Ausfall von Sträuchern sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die durch die Pflanzfestsetzungen vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.

Das Flurstück 492/1 ist durch Aushagerung und die Aussaat einer entsprechenden Saatgutmischung als Magerwiese zu entwickeln. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist bei der Umwandlung des Ackers in eine Magerwiese nicht zulässig.

#### Mindestpflanzqualitäten

Heister : Heister, 2 x verpflanzt, H= 125 – 150 cm

Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, H= 60- 100 cm

### 2.6.2

#### **Pflanzfestsetzung PFB 1 >>privat<<**

**Bewirtschaftung der Flächen unter den Photovoltaikmodulen**

#### **Für den Bereich Sondergebiet SO-1 gilt:**

Die Flächen unter den Photovoltaik-Modulen sind zu mindestens 50 % als extensives Grünland anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist jährlich 2x eine Mahd vorzusehen mit Aufnahme und Abfuhr des Mahdguts. Alternativ kann auch eine 2-malige Beweidung erfolgen.

Die weiteren 50 % können weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Wiesen -oder Anbauflächen genutzt werden.

Graswege sind zur Bewirtschaftung und zum Unterhalt der Anlage zulässig.

### 2.7

#### **Zeitliche Begrenzung der Zulässigkeit**

**(§ 9 (2) Nr. 1 BauGB)**

Die Zulässigkeit der Nutzung des Sondergebiets wird auf einen Zeitraum von 30 Jahren (ab Rechtskraft des Bebauungsplans) begrenzt. Nach Ablauf der Nutzungsdauer kann eine Verlängerung beantragt werden, wenn der Betreiber einen Weiterbetrieb der Anlage plant und die Gemeinde Küssaberg einer Fortführung zustimmt.

Mit Beendigung des Betriebs der Anlage endet deren Zulässigkeit als Sondergebiet Freiflächen – Photovoltaik. Das Gebiet geht dann in die Art der baulichen Nutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ über.

### 2.8

#### **Schutz vor Immissionen**

Die Anlage ist so anzulegen und zu betreiben, dass es zu keinen unzulässigen Immissionen durch Licht oder Blendung kommen kann.

Die Grenzwerte des Anhangs der 26. BImSchV (elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte) sind an den nächstgelegenen Immissionssorten einzuhalten.

## **2.9 Boden- und Grundwasserschutz**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Eingriffe in den Boden dürfen ausschließlich durch Betriebsgebäude erfolgen.

Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen, zu vermeiden. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen. Die ungesicherte Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nicht gestattet.

Das Regenwasser aus den Modulflächen und den Dachflächen wird großflächig in den Grünlandflächen versickert.

Im Hinblick auf die Nutzung von Reinigungskemikalien und Mitteln zur Bekämpfung von Moosen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die Entsorgung der Ab- und Reinigungswässer im Vorfeld mit dem Landratsamt Waldshut abzustimmen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die durch Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrten oder Baustellenbetrieb beeinträchtigten Böden wiederherzustellen (Tiefenlockerung).

Das Gelände ist unverändert zu erhalten. Ausgenommen davon sind Erdarbeiten für Nebenanlagen und Betriebsgebäude. Hier können Geländeänderungen von 1,0 m vorgenommen werden.

## **2.10 Maßnahmen zum Schutz von Tieren und Pflanzen**

### **2.10.1 Rodungszeitraum**

Rodungen von Gehölzen dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

### **2.10.2 Schutz von Eidechsen**

Entlang der Grenze des Bebauungsplans (Nordwesten bis Nordosten) muss ein Schutzzaun entlang des Waldrandes während der Bauphase aufgestellt werden. Dieser muss das Einwandern von Eidechsen verhindern. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Baubegleitung ist erforderlich.

### **2.10.3 Tabuzone Biotop § 30 BNatschG**

Ein Eingriff in das nach § 30 BNatschG geschützte Gehölz im Osten des Gebiets ist grundsätzlich nicht zulässig. Dies ist insbesondere auch während der Bauphase und der Errichtung einer eventuellen Einfriedung zu

beachten. Eine entsprechende ökologische Baubegleitung ist erforderlich.

#### 2.10.4 **Baumschutz**

Zum Schutz des Stammes und des Wurzelbereichs des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten, zu erhaltenden Baumes, werden Schutzmaßnahmen gemäß RAS LP4 und der DIN18920 festgesetzt.

### 2.11 **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich** **(§ 1a (3) und § 9 (1a) BauGB)**

Die Flächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebiets und sind, soweit innerhalb, gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen („A“) insbesondere zum Ausgleich für Verlust und Beseitigung von Boden und Vegetation sowie Artenschutz.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für planinterne und -externe Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung standorttypischer Laubgehölze.
- Pflanzbindungen

Folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden gemäß Umweltprüfung in der Planung vorgesehen:

#### **A1: Entwicklung einer Feldhecke mittlerer Standorte**

Innerhalb des Bebauungsplans wird eine Feldhecken gemäß Ziffer 2.6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (PFF 1) entwickelt.

#### **A2: Umwandlung eines Ackers in eine Magerwiese**

Innerhalb des Bebauungsplans auf Flurstück 492/1 wird unter den Modulen eine Magerwiese gemäß Ziffer 2.6.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen (PFF 2) entwickelt.



### **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

#### **3.1 Archäologische Denkmalpflege**

Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem zu melden.

### **4. HINWEISE**

#### **4.1 Bodenschutz**

Folgende bodenschutzrelevanten Punkte sind in den weiteren Planungen zu beachten:

1. Zur Gewährleistung, dass der Boden im Bereich des Vorhabens in seinen natürlichen Bodenfunktionen sowie auch der mit hohem Aufwand fachgerecht rekultivierte Boden im verfüllten Bereich des Vorhabens in seinen wieder hergestellten Bodenfunktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen wie Verdichtungen oder Verunreinigungen mit Fremdstoffen geschützt wird, ist im weiteren Verfahren, spätestens allerdings mit den Antragsunterlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, **ein Bodenschutzkonzept nach den Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erstellen.**
2. Das Bodenschutzkonzept ist von einem bodenkundlich fachkundigen Ingenieurbüro zu erstellen und dem Landratsamt Waldshut, Untere Bodenschutzbehörde, zur Stellungnahme vorzulegen.
3. Diese Pflicht besteht unmittelbar und bedarf keiner Einforderung durch die zuständige Bodenschutzbehörde. Das Bodenschutzkonzept ist mit den Antragsunterlagen zum Baugenehmigungsverfahren vorzulegen und ist damit zwingender Bestandteil der Antragsunterlagen. Ist ein Bodenschutzkonzept nicht vorgesehen, werden aus der Sicht des Bodenschutzes in Baden-Württemberg geltende rechtliche Vorgaben nicht erfüllt und eine Baugenehmigung kann nach hiesiger Einschätzung nicht erteilt werden.

4. Hinsichtlich der Mindestanforderungen an die Inhalte eines Bodenschutzkonzeptes bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen wird auf die dieser Stellungnahme als Anlage beigefügten „Hinweise zur Anwendung des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im Rahmen der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ verwiesen, die durch die Höheren Bodenschutzbehörden Baden-Württemberg erstellt wurden (Stand: 06. Februar 2023).
5. Auf der Grundlage des § 4 Absatz 5 BBodSchV und des § 2 Absatz 3 LBodSchAG ist die fachgerechte Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes durch eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.
6. Es wird dringend empfohlen, die fachkundige bodenkundliche Baubegleitung bereits bei der Erstellung des Bodenschutzkonzeptes mit einzubeziehen und die Vorgaben des Bodenschutzkonzeptes auch schon in die Ausschreibung für das Projekt mit aufzunehmen.

## **4.2 Grundwasserschutz**

Die Fläche befindet sich in Zone III des fachlich abgegrenzten Wasserschutzgebiets des von der Stadt Waldshut-Tiengen genutzten Tiefbrunnens Kirschbaumäcker. Dieser Tiefbrunnen soll nach Inbetriebnahme des Tiefbrunnens Bürgerwald allerdings nicht mehr genutzt werden. Im Sinne eines vorsorgenden Grundwasserschutzes ist sicherzustellen, dass eine projektbedingte Beeinträchtigung der Wasserfassung ausgeschlossen werden kann. Es müssen nicht nur alle dem Stand der Technik entsprechenden, sondern alle objektiv in Frage kommenden Maßnahmen ergriffen werden, die eine Grundwasserverschmutzung nach praktischer Erfahrung ausschließen. Eine Nutzung von Reinigungsmitteln ist aufgrund der nicht auszuschließenden Gefährdung für das Grundwasser in diesem Bereich nicht erlaubt. Am östlichen Rand des Flurstücks 492/1 befindet sich eine Grundwassermessstelle der benachbarten Kiesgrube. Die Messstelle darf durch die Maßnahme nicht überbaut oder beschädigt werden.

### **Aufgestellt:**

Küssaberg, den 20.11.2023  
geändert am 21.10.2024

.....  
**Manfred Weber**  
Bürgermeister

### **Ausgefertigt:**

Küssaberg, den

.....  
**Manfred Weber**  
Bürgermeister