



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Buchheim“ Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

Planungsstand: Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 14. April 2025, geändert am 02. Juli 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	3
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	4
4	Hinweise	9
5	Örtliche Bauvorschriften.....	12
6	Begründung Teil A allgemein	15

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 13.11.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 16.11.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 23.11.2023	bis 08.01.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 15.11.2023	bis 08.01.2024
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Buchheim übereinstimmen.

Gemeinde Buchheim, den

Claudette Kölzow
Bürgermeisterin

Genehmigung durch das Landratsamt Tuttlingen (§ 10 Abs.2 BauGB) am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Gemeinde Buchheim, den

Claudette Kölzow
Bürgermeisterin

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

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

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“

Innerhalb der Baugrenzen des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule inkl. Aufständerung
- Sonstige bauliche Anlagen, wie (Batterie-)Speicher, Verteiler, Trafostationen und Wechselrichter, die für den Betrieb und die Erschließung des Sondergebiets erforderlich sind oder in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Solarenergie stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr.1 und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt.

Die durch die Grundflächenzahl begrenzte überbaubare Fläche ergibt sich aus der projizierten Fläche sämtlicher aufgeständerter und punktförmig gegründeten Solarmodule sowie den sonstigen baulichen Anlagen und Wegeverbindungen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Modulhöhe beträgt 4,00 m und ist vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt der Anlage bzw. des Moduls zu bemessen.

Die Mindesthöhe beträgt 0,80 m und ist vom natürlichen Gelände bis zur Unterkante des Moduls zu bemessen.

Die Höhe des natürlichen Geländes in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) ist den Höhenlinien der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch die Baugrenze festgesetzt. Ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die projizierte Fläche sämtlicher aufgeständerter und punktförmig gegründeten Solarmodule sowie sonstige bauliche Anlagen zulässig.

Die Umzäunung und notwendige Erschließungswege können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Auf den in der Planzeichnung dargestellten nicht überbaubaren Flächen sind die Sichtfelder der Zufahrtbereiche zur Kreisstraße 5937 von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrhahnoberkante freizuhalten.

Die in der Planzeichnung dargestellten erforderlichen Haltesichtweiten von mindestens 90,00 m sind an jeder Örtlichkeit auf der Fahrhahn der Kreisstraße 5937 zu gewährleisten.

5. Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leistungen sind unterirdisch zu verlegen.

Ausnahmsweise können aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen Leistungen auch oberirdisch verlegt werden.

6. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Gelände breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zu versickern.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

MAßNAHME 1 (M 1)

Anlage und Pflege extensiven Grünlandes zwischen und unter den Modulreihen

Die Fläche innerhalb des Sondergebiets ist vollständig und dauerhaft als extensives Grünland zu bewirtschaften. Die Ansaat darf nur mit standortsgerechtem und herkunftsgesichertem Saatgut (z.B.: Saaten-Zeller, Regiomischung Photovoltaik, Ursprungsgebiet 13) eingesät bzw. es muss auf Saatgut aus Wiesendruschgewinnung (in der Region erhältlich) zurückgegriffen werden.

Die Bewirtschaftung der Wiesenfläche hat mittels Beweidung / Wechselbeweidung (biodiversitätsfördernd mit an den Flächenertrag angepasster Besatzdichte) oder in Form einer ein- bis zweischürigen Mahd (1. Schnittzeitpunkt: ab Mitte Juni, 2. Schnittzeitpunkt: im September) zu erfolgen. Gegebenenfalls können diese zwei Methoden kombiniert werden.

Im Falle einer Mahd, wird die Ausmagerung der Fläche über 3 Jahre, durch den Abtransport des Mahdguts erreicht. Das Grünland darf nicht gemulcht werden. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten.

MAßNAHME 2 (M 2)

Anlage von Blühflächen und Schwarzbrachen als Feldlerchenhabitate

Anlage einer insgesamt ca. 4.826 m² großen Fläche mit Blüh- und Schwarzbrachen. Einsaat einer Saatgutmischung (z.B. Rieger und Hoffmann, Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland (SD). Zur Entwicklung möglichst lockerer und lichtdurchlässiger Bestände ist die Ansaatstärke nicht zu hoch vorzunehmen (Saatgutbedarf: 1,5 kg/1.000 m², Saattiefe: 1 – 2 cm, Saatzeit: Frühjahr oder Spätherbst). Die Maßnahme ist außerhalb der Brutzeit der Feldlerchen zwischen dem 01. September und dem 28. Februar umzusetzen.

Bei der Anlage von Zufahrten kann die Grünfläche unterbrochen werden.

MAßNAHME 3 (M 3)

Optimierung einer Fläche um die Transformatoren im östlichen Randbereich (3.200 m²) und der großen Freifläche im Norden des Plangebiets (6.160 m²) für die Feldlerchen

Im Norden des Plangebiets ist auf der Maßnahmenfläche M 3 Feldlerchenhabitate zu entwickeln (ca. 6.160 m²). Des Weiteren ist innerhalb der in der Planzeichnung schraffierten Fläche an der östlichen Grenze des Plangebiets, auf denen die erforderlichen Transformatoren errichtet werden sollen, auf mindestens 3.200 m² die Entwicklung von geeigneten Feldlerchenhabitaten, um die Transformatoren umzusetzen.

Die Maßnahme erfolgt durch Einsaat in maximal halber Ansaatstärke, mit standortsgerechtem und herkunftsgesichertem Saatgut (z.B.: Saaten-Zeller, Regiomischung Photovoltaik, Ursprungsgebiet 13) bzw. es muss auf Saatgut aus Wiesendruschgewinnung (in der Region erhältlich) zurückgegriffen werden. Die Maßnahmenbeschreibung ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anhang) zu entnehmen.

Die Maßnahme sowie deren Pflege ist außerhalb der Brutzeit der Feldlerchen vom 01. September bis 28. Februar durchzuführen.

Die Anlage von baulichen Anlagen wie Transformatoren ist innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig.

MAßNAHME 4 (M 4)***Pflege der Solarmodule***

Bei Wartungs- und Reinigungsarbeiten der Module ist vollständig auf den Einsatz von wassergefährdenden Substanzen zu verzichten. Die Vorgaben der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ sind zu beachten und einzuhalten.

MAßNAHME 5 (M 5)***Schutz der Bodenfunktionen***

Befahrungen der Fläche sind auf ein Minimum zu reduzieren und Bau- sowie Wartungsarbeiten dürfen nur bei ausreichend abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Gegebenenfalls entstandene Verdichtungen sind sofort zu beheben.

Eine Befahrung der Fläche bei ungeeigneter Bodenfeuchtigkeit ist zu vermeiden, da sonst irreversible Bodenschäden entstehen können.

Bei der Verlegung von unterirdischen Leitungen sollte auf einen schichtgerechten Bodenausbau und -wiedereinbau geachtet werden. Eine Vermischung der Bodenhorizonte führt zur Verschlechterung der Bodenverhältnisse und ist daher zu unterlassen. Um Bodenerosion durch abfließendes Niederschlagswasser unterhalb der Module zu verhindern, ist auf eine dauerhafte Vegetationsbedeckung des Bodens zu achten.

Naturschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Vorkehrungen, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt wurden.

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1):***Bauzeitenregelung zum Schutz der europäischen Vogelarten***

Die Verletzung, Tötung und Störung der europäischen Vogelarten und vornehmlich der Feldlerchen, ihrer Gelege und der Jungvögel, durch die Bauarbeiten, muss vermieden werden. Die Bauarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerchen vom 1. September bis 28. Februar durchgeführt werden

8. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es ist ein Leitungsrecht für die innerhalb des Bebauungsplanes unterirdisch verlaufende Wasserleitung zugunsten des Zweckverbandes Heubergwasserversorgung rechts der Donau festgesetzt. Der in der Planzeichnung eingetragene Schutzstreifen beträgt 12 m (je 6 m pro Seite der Leitung). In diesem ist eine Bebauung ohne vorherige Zustimmung des Leitungsbetreibers nicht zulässig.

9. Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1): *Erhalt eines Einzelbaums*

Der im Lageplan mit PFB 1 gekennzeichnete Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten.

10. Rückbauverpflichtung § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Wenn die innerhalb des Sondergebiets zulässigen Nutzungen nach Fertigstellung und Inbetriebnahme in einem Zeitraum von mehr als 12 Monate nicht mehr betrieben werden, sind diese spätestens bis zum Ablauf der nächsten 12 Monate vollständig zurückzubauen. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile und Kabel sind zu entfernen. Der Zeitpunkt der Außerbetriebnahme ist der Kommune anzuzeigen.

Nach dem Rückbau sind die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

4 Hinweise

1. Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss beim Bau und Betrieb der Anlage grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Tuttlingen anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Transformatoren und Batteriespeicher sind entsprechend den Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) aufzustellen und zu betreiben. Je nach Mengen und Wassergefährdungsklassen der Komponenten sind bei Transformatoren und Batteriespeicher ausreichende Rückhaltevolumina für den Fall von Leckagen oder Brandereignissen herzustellen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zur Sicherstellung der sachgerechten Durchführung der Bauarbeiten gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept vorzulegen ist. Im Bodenschutzkonzept sind die mit der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen verbundenen Gefährdungen sowie die vorgesehenen Maßnahmen bezüglich des Schutzguts Boden darzustellen. Alternativ kann eine bodenkundliche Baubegleitung erfolgen.

Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

3. Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird

hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten weitere Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Tuttlingen unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Hangenden-Bankkalke-Formation sowie der Oberen Massenkalk (jeweils Oberjura).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Außenbeleuchtung

Eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

Es sollten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten verwendet werden.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten.

Aufgestellt:
Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Gemeinde Buchheim, den

Claudette Kölzow
Bürgermeisterin



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Buchheim“

5 Örtliche Bauvorschriften

Planungsstand: Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 14. April 2025, geändert am 02. Juli 2025

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Solarmodule

Solarmodule sind aus reflektionsarmen Materialien herzustellen.

1.2 Ständerwerk

Die Solarmodule sind in Ständerbauweise im Rammverfahren zu errichten.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Nicht bewegte und nicht beleuchtete Werbe- und Informationstafeln, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes stehen, sind zulässig. Werbe- und Informationstafeln sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Oberflächenbefestigung

Für die Herstellung von Zuwegungen, die der Wartung und Pflege der PV-Anlage dienen, sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge oder wasserrückhaltende Materialien zu verwenden.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

3.2 Einfriedungen

Lebende Einfriedungen wie Hecken sind zulässig. Die Höhe der toten Einfriedungen wie Zäune darf maximal 2,50 m betragen. Eine Überhöhung der toten Einfriedungen ist ausschließlich zur Umsetzung von Blendschutzmaßnahmen zulässig, um Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße 8215 nicht zu beeinträchtigen. Zum Boden ist mit Zäunen ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten.

Geschlossene bauliche Einfriedungen sind nicht zulässig. Stacheldraht darf ausschließlich im obersten Bereich als Übersteigschutz verwendet werden.

3.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist nach den aktuellen Standards energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

Aufgestellt:
Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Gemeinde Buchheim, den

Claudette Kölzow
Bürgermeisterin



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Buchheim“

6 Begründung Teil A allgemein

Planungsstand: Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 14. April 2025, geändert am 02. Juli 2025

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	17
1.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	17
1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung.....	18
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	18
2	Erschließung.....	20
2.1	Verkehrliche Erschließung	20
2.2	Energieversorgung	20
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	20
3	Übergeordnete Planungen.....	20
3.1	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg	20
3.2	Flächennutzungsplan.....	23
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	24
5	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	25
6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	26
7	Flächenbilanz	26

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich.....	18
Abbildung 2:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	19
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003.....	21
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Fortschreibungsentwurf Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg.....	22
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV Donau-Heuberg.....	23

ANHÄNGE

Begründung Teil B - Umweltbericht mit Grünordnungsplan	Anhang
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Anhang

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Buchheim beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der EnBW Solar GmbH (Träger des Vorhabens) mit der Aufstellung eines Bebauungsplans auf einem derzeit landwirtschaftlich genutzten Areal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlage zu schaffen.

Es ist die Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“ geplant. Zulässig sind Anlagen, die für den Betrieb und die Erschließung des Sondergebiets erforderlich sind oder in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen. Durch die Festsetzung als Sondergebiet werden bauliche Anlagen und Nutzungen, die nicht der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen, ausgeschlossen, um eine geordnete Bebauung und Nutzung im Plangebiet zu gewährleisten. Die maximale Höhe der einzelnen Module wird beschränkt, sodass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stark reduziert werden kann.

Es ist vorgesehen den produzierten Strom der PV-Anlage in das öffentliche Stromnetz einzuspeisen. Mit dem Bau der Anlage kann somit ein wichtiger Beitrag zur allgemeinen Stromversorgung und zum Klimaschutz geleistet werden.

Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg, sollen für die Stromerzeugung verstärkt regenerative Energien wie Wasserkraft, Windkraft und Solarenergie, Biomasse, Biogas und Holz sowie Erdwärme genutzt werden. Nachdem im März 2017 die sogenannte Freiflächenöffnungsverordnung durch die Landesregierung verabschiedet wurde (letzte Änderung durch Verordnung vom 21. Juni 2022, GBl. S. 293), können Photovoltaik-Freiflächenanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten auch auf Acker- und Grünlandflächen im Rahmen der Förderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) errichtet werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines solchen landwirtschaftlich benachteiligten Gebiets.

Für das Vorhaben wurde ein Blendgutachten erstellt. Es wurde geprüft, ob die Solarmodule der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage Sonnenlicht so reflektiert, dass erhebliche Beeinträchtigungen für schutzbedürftige Räume (Wohnräume) und für den Straßenverkehr auftreten können.

Gemäß dem Gutachten mit Bezug auf einschlägige Literatur können erhebliche Beeinträchtigungen ab einem Abstand von 100 m zwischen Immissionsort (z. B. Wohngebäude) und einer nach (ca.) Süden ausgerichteten PV-Anlage (i. d. R.) pauschal ausgeschlossen werden. Im relevanten Umfeld (100 m Radius) der PV-Anlage sind keine schutzwürdigen Gebäude (Wohngebäude und Bürogebäude) vorhanden. Somit werden die einschlägigen Grenzwerte eingehalten.

Für die nördlich des Plangebiets verlaufende Kreisstraße 8215 wurde festgestellt, dass es bei Fahrt in Richtung Nordosten zu erheblichen Blendungen kommt. Diese müssen mittels eines geeigneten Blendschutzes verhindert werden. Daher ist es vorgesehen, den Bereich, in dem der Blendschutz nach Aussage des Gutachtens erforderlich ist, mit einem Blendschutzzaun in geeigneter Höhe auszustatten.

1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Bauplanungsrechtlich ist das Plangebiet als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu bewerten. Das Vorhaben genießt keine Privilegierung nach § 35 BauGB. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das nach Südosten abfallende und ca. 15,7 ha große Gelände unterliegt bisher weitgehend einer ackerbaulichen Nutzung. Die südwestliche Grenze des Plangebiets befindet sich ca. 650 m nördlich der bebauten Ortslage von Buchheim. Der nördliche Gebietsrand befindet sich entlang der Leibertinger Straße, die in einer Kurve von Südwest nach Nordost verläuft. Im Anschluss steigt das Gelände des Schnellenbergs an. Im Süden und Osten geht der Planungsareal in die freie Landschaft über, die von weitläufigen landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt ist.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich ca. 650 m nordöstlich der bebauten Ortslage der Gemeinde Buchheim auf einer Höhe zwischen 795 und 825 m ü. NN.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

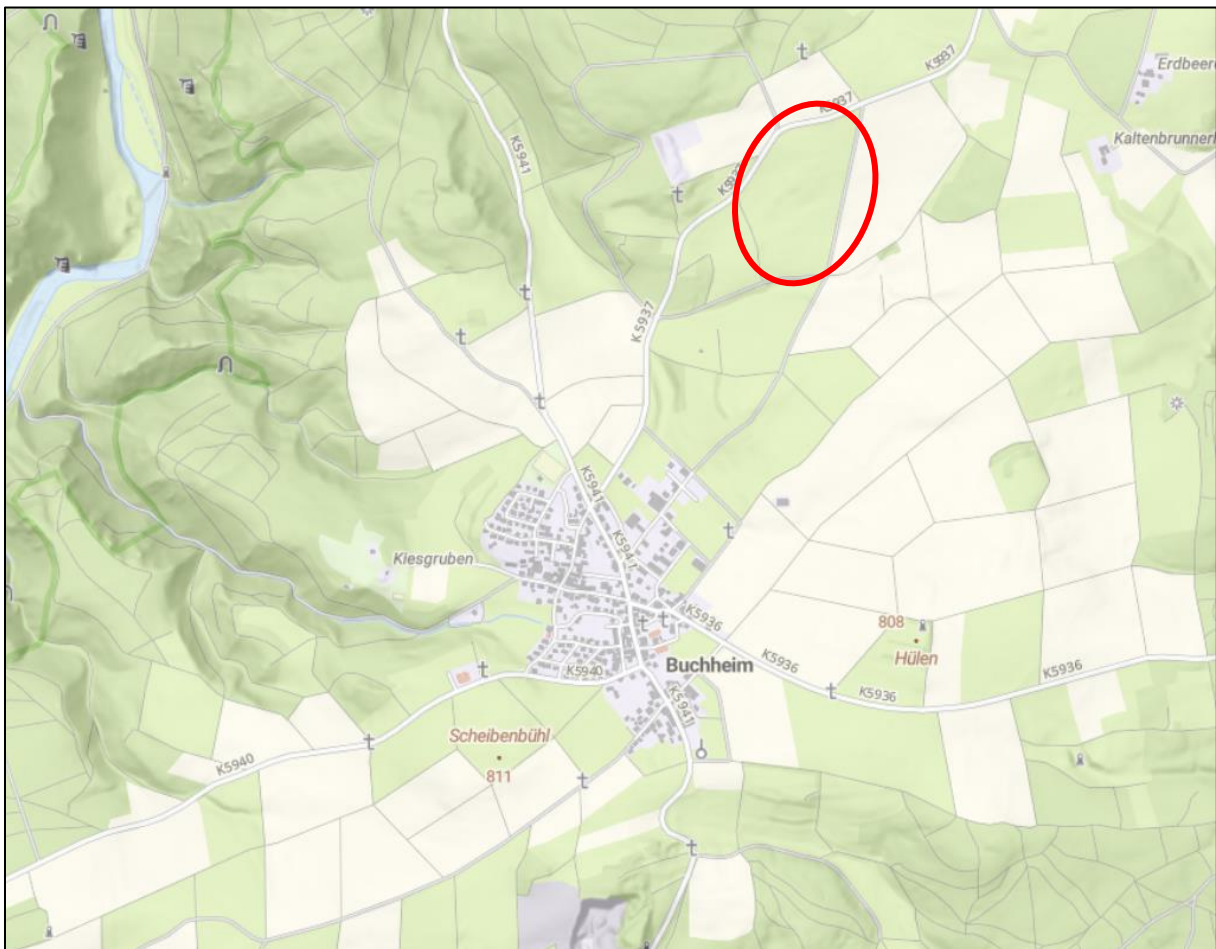


Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet: rot)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Gesamtgröße von ca. 15,7 ha und umfasst vollständig die Flurstücke 4081, 4082 und 4083.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Lageplan der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen, dargestellt in schwarzer Balkenlinie.



Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie)

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt über die Leibertinger Straße und die darüber verbundenen landwirtschaftlichen Wirtschaftswege.

2.2 Energieversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz ist möglich.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Eine Wasserversorgung ist nicht erforderlich. Verschmutztes Abwasser fällt nicht an. Das anfallende Niederschlagswasser wird der breitflächigen Versickerung zugeführt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Im Regionalplan Schwarzwald- Baar- Heuberg 2003 ist das Plangebiet als schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Grenz- und Untergrenzflur) ausgewiesen.

Gemäß Plansatz 3.2.2 G haben die schutzbedürftigen Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft ein besonderes Gewicht, sodass die als Grenz- und Untergrenzfluren ausgewiesenen Flächen in möglichst naturnahen Zustand gehalten werden sollen. Diesem Grundsatz der Raumordnung soll durch eine extensive Flächenbewirtschaftung unterhalb der PV-Module Rechnung getragen werden.

Im Folgenden ist ein Auszug aus dem Regionalplans dargestellt.

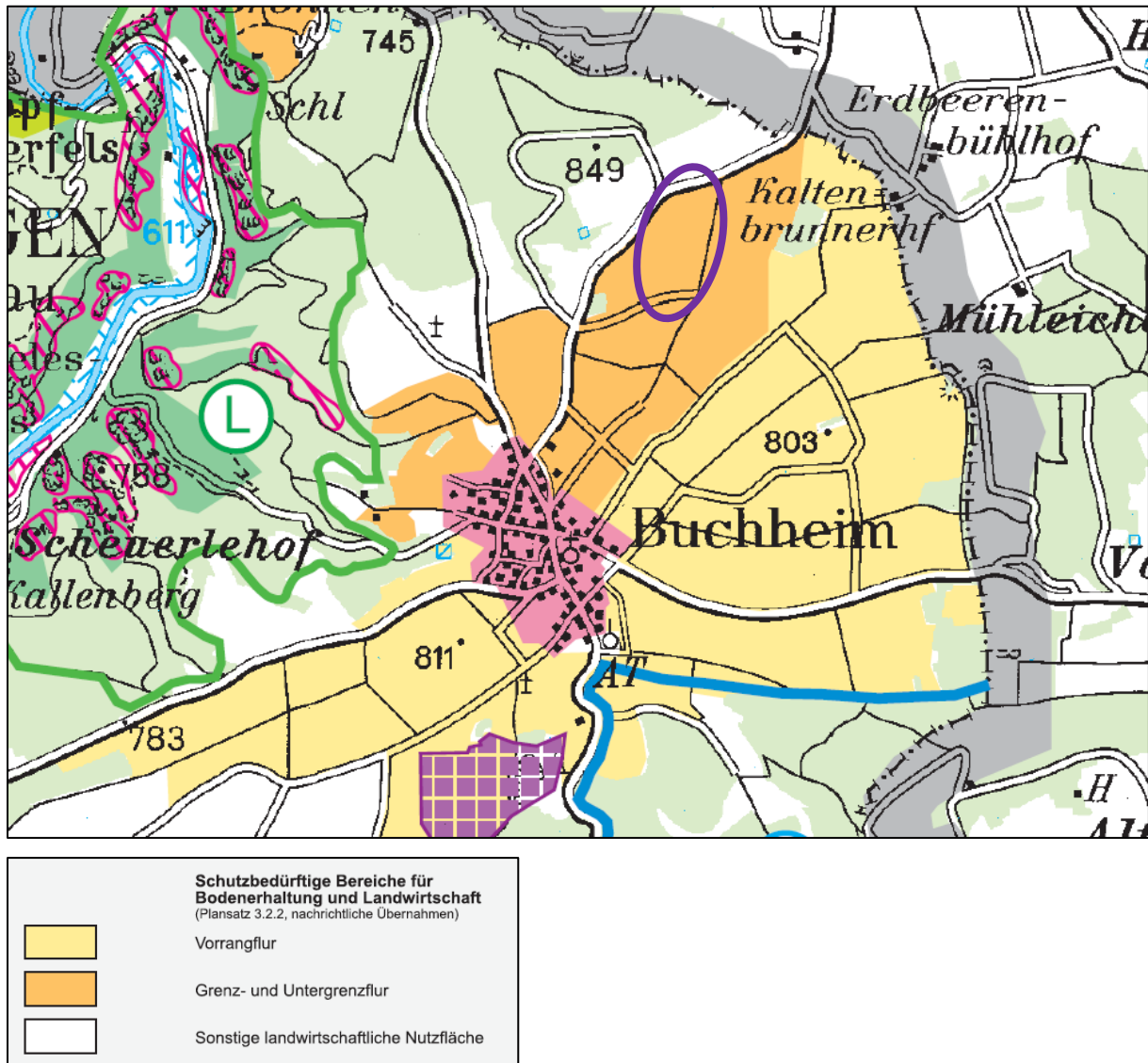


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003
(ungefähre Lage: violett)

Der Regionalplan befindet sich derzeit in Fortschreibung. Im vorliegenden Entwurfsstand ist im Bereich des Plangebiets keine Ausweisung von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten erfolgt („Weißfläche“).

Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplans.

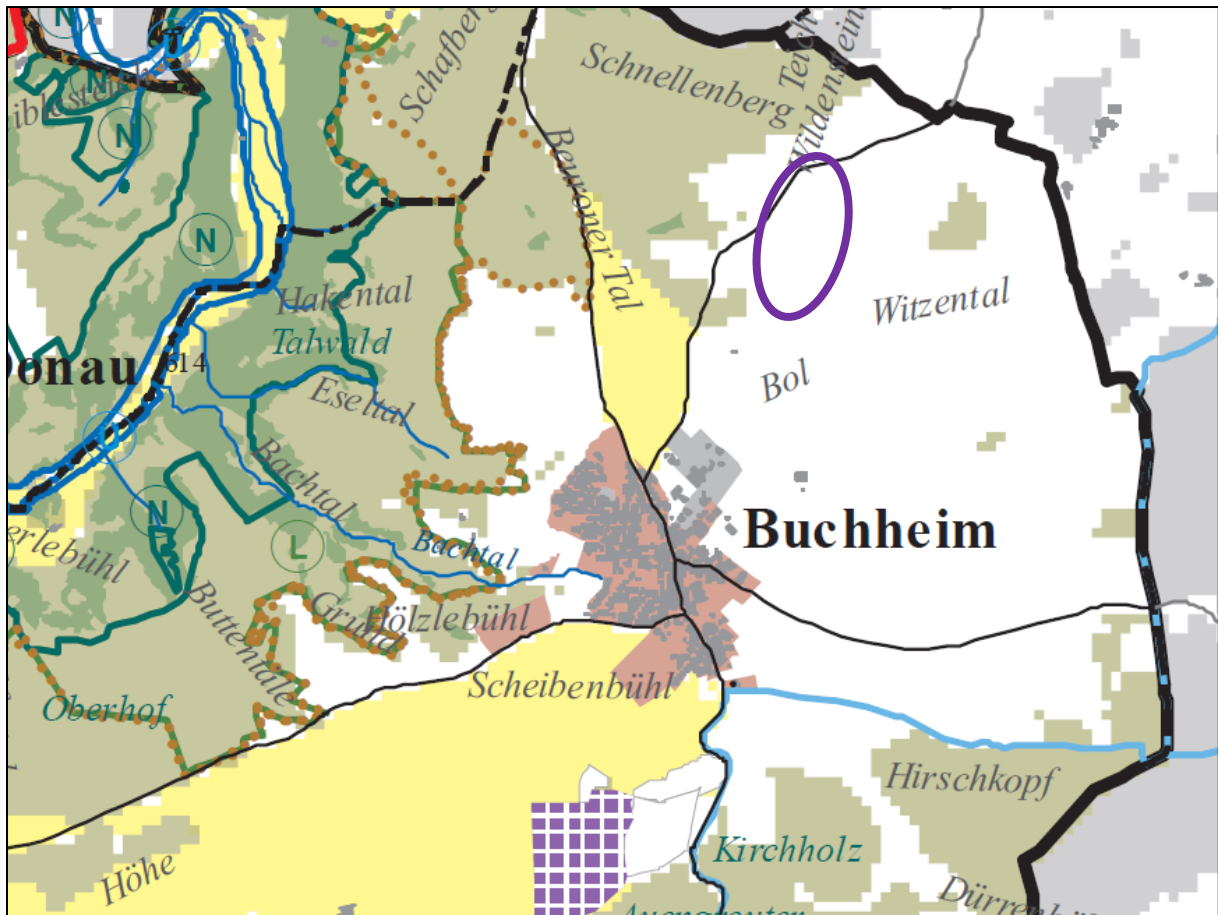


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Fortschreibungsentwurf Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (ungefähre Lage: violett)

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Donau-Heuberg weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Verbandsversammlung des GVV Donau-Heuberg hat hierfür bereits den Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Anhörung durchgeführt.

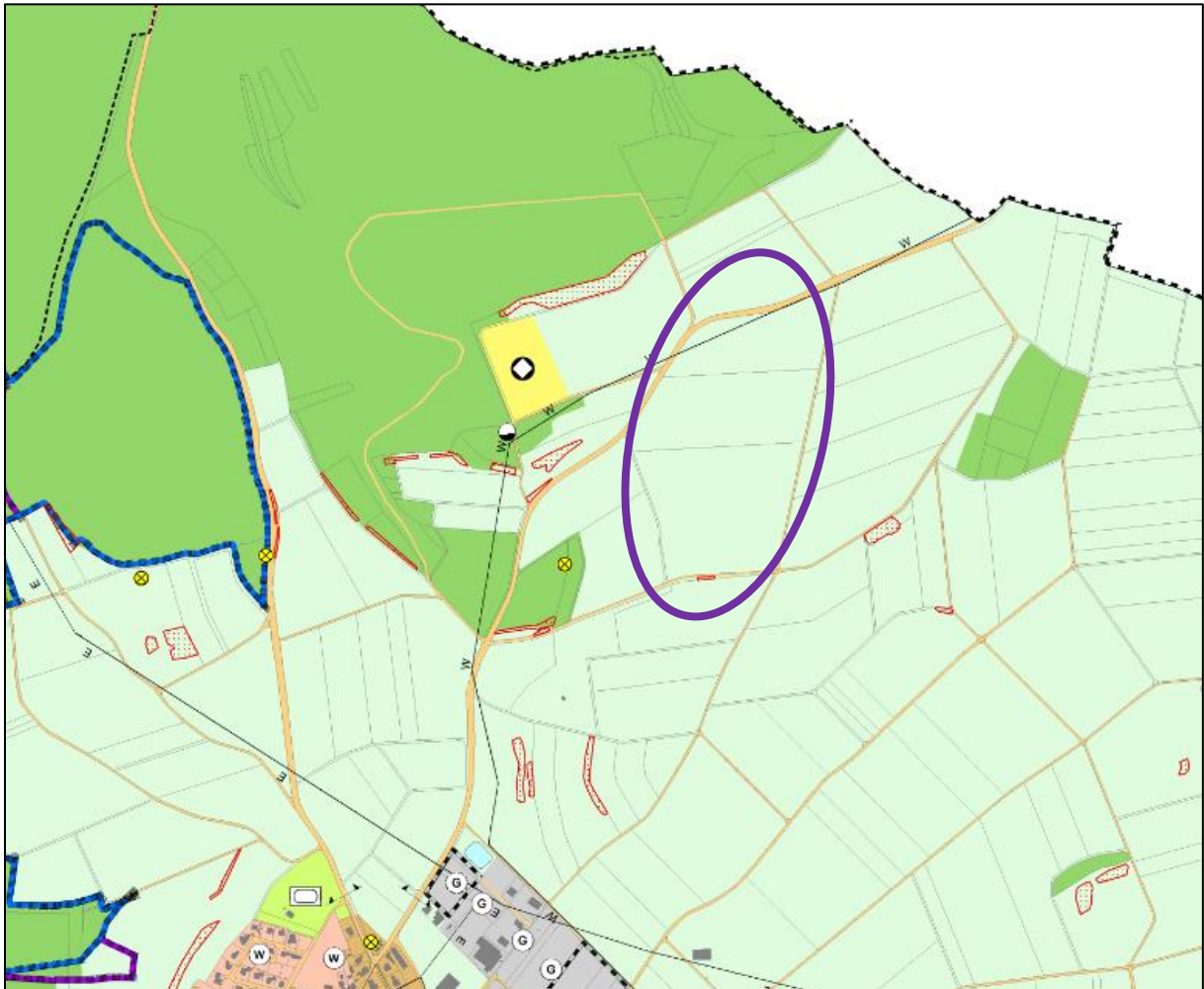


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV Donau-Heuberg
(ungefähre Lage: violett)

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens in der Gemeinde Buchheim zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“ festgesetzt. Durch die Festsetzung als Sondergebiet werden bauliche Anlagen, die nicht dieser Zweckbestimmung dienen, ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch das Erfordernis, eine möglichst optimale Nutzung der Sonnenenergie im Plangebiet sicherzustellen. Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl soll neben den anlagenbedingten Gesichtspunkten auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden. Beim Bemessen der GRZ wird die durch die Module senkrecht überdeckende Grünfläche berücksichtigt. Die Flächenversiegelung durch die Aufständigung fällt deutlich geringer aus. Zudem sollte das Landschaftsbild vor erheblichen Beeinträchtigungen durch die Höhe der baulichen Anlagen möglichst gewahrt werden. Die festgesetzte Mindesthöhe gewährleistet eine ausreichende Grünlandbewirtschaftung unterhalb der Solarmodule.

Die Festsetzung der Baugrenze reguliert die Lage von baulichen Anlagen. Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den benachbarten Grundstücken der Sondergebietsfläche gewährleistet werden.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Landschaftsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zu versickern. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden für das Sondergebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Um ausreichenden Bodenschutz gewährleisten zu können, wird der Einsatz von Reinigungsmitteln oder Chemikalien innerhalb des Sondergebiets untersagt.

An der östlichen Gebietsgrenze befindet sich ein einzelner Laubbaum, der erhalten werden soll. Aus diesem Grund wird dieser mit einer Pflanzbindung gesichert.

Die Festsetzung einer Rückbauverpflichtung ist erforderlich, um einen Zeitraum für den Rückbau der Photovoltaik-Anlage nach Außerbetriebnahme vorzugeben und die Rückführung der Flächen in ihre ursprüngliche Nutzung sicherzustellen.

5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Zur Verringerung der Blendwirkung sind Solarmodule aus reflektionsarmen Materialien herzustellen

Aus ökologischen Gründen und zum Schutz des Bodens sind Solarmodule aufzuständern und mit Rammfundamenten im Boden zu verankern.

Um das Landschaftsbild sowie Verkehrsteilnehmer nicht zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen oder Informationstafeln, sofern sie im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets stehen, nur unbewegt und unbeleuchtet zulässig.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Zuwegungen und Bereiche für Batteriespeicher, Transformatoren, etc. aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

Um die Anlage ausreichend sichern zu können, dürfen Zäune oder Hecken errichtet werden. Einfriedungen dienen ausschließlich dem Schutz der Anlagen innerhalb des Sondergebiets und werden deshalb ausschließlich innerhalb der Fläche für Sondergebiet zugelassen. Aufgrund der Lage im natürlichen Lebensraum von verschiedenen Tierarten, ist mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten. Dadurch soll ein natürlicher Landschaftsraum gewährleistet werden, der die Durchquerungsmöglichkeiten von Kleinsäugetieren nicht einschränkt.

Aufgrund der Lage im Außenbereich werden geschlossene bauliche Einfriedungen grundsätzlich nicht zugelassen. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potenzielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nur als Übersteigschutz zulässig.

Allerdings ist aufgrund der Ergebnisse des Blendgutachtens eine Überhöhung der toten Einfriedung ausschließlich zur Umsetzung von Blendschutzmaßnahmen zulässig, um Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße 8215 nicht zu beeinträchtigen.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplans.

7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs	157.682
darin enthalten:	
Sondergebiet	141.699
Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft	15.949

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Gemeinde Buchheim, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Claudette Kölzow
Bürgermeisterin