

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Hinter dem Weiher" Gemeinde Guggenhausen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBI. I 2017, 3786
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176 m.W.v. 07.07.2023

3. Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg Gesetz vom 08.08.1995 (GBI. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBI. S. 25) m.W.v. 28.06.2025

4. Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

5. Gemeindeordnung (GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 582, ber. S. 698)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBI. S. 71) m.W.v. 01.09.2025

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

SO
PHOTOVOLTAIK

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO)

1.1 Zulässig sind:

- Photovoltaik-Module (PV-Module) in aufgeständerter Form
- Betriebsgebäude für die erforderlichen Wechselrichter und die Trafostation
- Batteriespeicher zur Zwischenspeicherung des erzeugten Stromes

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 – 21a BauNVO)

GR PV-Module
siehe Eintrag Planteil

2.1 max. zulässige überbaubare Grundfläche für Photovoltaik-Module (PV-Module) im Bereich des SO

GR Gebäude
siehe Eintrag Planteil

2.2 max. zulässige überbaubare Grundfläche für Betriebsgebäude / Batteriespeicher im Bereich des SO

OK PV-Module
siehe Eintrag Planteil

2.3 Die max. Oberkante der PV-Module (OK PV-Module) laut Planteintrag Bezieht sich auf das vorhandene, natürliche Gelände. Höhenbezugspunkt ist jeweils die obere höherliegende Hangseite des jeweiligen Modultisches.

**OK Gebäude
siehe Eintrag Planteil**

Die max. Oberkante der Betriebsgebäude / Batteriespeicher (OK Gebäude) laut Planeintrag
Bezieht sich auf das vorhandene, natürliche Gelände.
Höhenbezugspunkt ist jeweils die obere höherliegende Hangseite des jeweiligen Betriebsgebäude / Batteriespeicher.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§) Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

3.1 Baugrenze



4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation, Maßnahmen des Artenschutzes

Maßnahme 1 M – Kleintierdurchlässige Gestaltung der Einfriedungen
(Rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag)

Zur Aufrechterhaltung der Verbundfunktion sind die Zaunanlagen kleintierdurchlässig zu gestalten. Es dürfen nur Maschendrahtzäune oder Drahtgitterzäune verwendet werden, die eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm aufweisen. Um das Verletzungsrisiko für Tiere zu minimieren, sind scharfkantige Abschlüsse an der Unterseite der Ein-friedung nicht zulässig.

Maßnahme 2 M – Schutz und Wiederherstellung von Böden
(Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Wege, Zufahrten, Stellplätze und den Betriebsgebäuden abzuschieben und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden fachgerecht wiederherzustellen. Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Umlagerungen des Bodens bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz nach DIN 19682-5) sowie Befahren/Bodenarbeiten bei nassen bis sehr nassen Bodenverhältnissen (breiige bis zähflüssige Konsistenz nach DIN 19682-5). Bei sehr feuchten Bodenverhältnissen (weiche Konsistenz nach DIN 19682-5) ist das Befahren/Arbeiten nur von Baggermatratzen oder Bauläufen aus zulässig.

Maßnahme 3 V – Versickerung des Niederschlagwassers
(Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den Photovoltaik-Modultischenen und den Betriebsgebäuden anfallende Niederschlagswasser ist zu Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Maßnahme 4 M – Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
(Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelungen sind Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Alternativ können die Wege als Graswege hergestellt werden.

Maßnahme 5 A – Entwicklung von extensiv genutztem Grünland
(Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der Solarmodule und auf der Waldabstandsfläche ist durch Ansaat mit artenreichem, gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet

17, Südliches Alpenvorland) extensives Grünland zu entwickeln. Es ist eine extensive Beweidung durchzuführen. Eine maschinelle Nachmahd ist zulässig. Alternativ ist eine zweischürige Mahd mit Abräumen des Mahdguts möglich. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Pestiziden sowie von umweltschädlichen Mitteln zur Pflege der Module und Aufständungen ist zu unterlassen.



Maßnahme 6 M, A – Entwicklung einer Niederhecke
(Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den im Bebauungsplan als Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen ist eine Niederhecke zu entwickeln. Zur Pflanzung sind mindestens vier verschiedene, heimische Straucharten gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Zur Pflege werden die Gehölze abschnittsweise auf den Stock gesetzt, sobald sie eine Höhe von ca. 3 m erreichen.

Pflanzliste 1

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix pupurea</i>
Gewöhnlicher	<i>Schneeball Viburnum opulus</i>

5. Insektschonende Beleuchtung

Jegliche Außenbeleuchtung der Vorhabenfläche ist insektschonend auszuführen, d.h.

- Die Leuchtstärke der verwendeten Leuchtmittel ist auf das erforderliche Maß zu beschränken,
- Die verwendeten Leuchtmittel dürfen eine Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin nicht übersteigen,
- Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass kein Licht in die Horizontale und den oberen Halbraum abgestrahlt wird,
- Mittels Zeit- oder Sensorsteuerung und Dimmfunktion ist die Beleuchtungsdauer und –stärke auf das erforderliche Maß zu beschränken,
- Es sind ausschließlich staubdichte Leuchtengehäuse (IP Schutzklasse 6) zu verwenden,
- Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses 40°C nicht übersteigt.

6. Begrenzung der baulichen und sonstigen Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 Die festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen sind bis zur Beendigung der Nutzung zulässig. Nach Aufgabe und Beendigung des Betriebs der PV-Anlage ist das Plangebiet **binnen einem Jahr durch vollständigen Rückbau aller baulichen Anlagen** wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

7. Sonstige Planzeichen

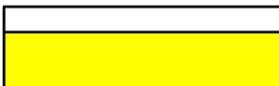


7.1 Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität
Trafostation

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan “PV-Freiflächenanlage Hinter dem Weiher” in Guggenhausen Seite 4



7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



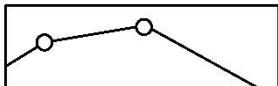
7.2 Straßenfläche



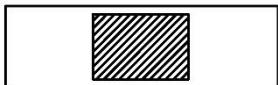
7.3 Wald

C) HINWEISE

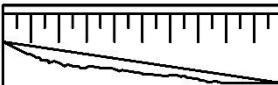
Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)



Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehendes Gebäude



Bestehende Topographie
Höhenlinien und –angaben / Böschung

Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt

Sollten während der Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß §20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzugeben. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahnung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Abwasser, Grundwasser

Es sollen nur unbelastete, nicht auswasch- oder auslaugbare Stoffe und Baumaterialien verwendet werden, von denen aufgrund ihrer Eigenschaft und ihres Einsatzes keine nachteilige Veränderung der Boden und Grundwasserbeschaffenheit ausgeht. Bei erdberührten oder oberirdischen Bauteilen sind geeignete Materialien zu verwenden. Es soll auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei verzichtet werden, um eine zusätzliche Belastung des Bodens sowie

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Hinter dem Weiher“ in Guggenhausen Seite 6

einen möglichen Eintrag ins Grundwasser (insbesondere z.B. durch Einrammen & Ziehen der Pfähle) mit den genannten Stoffen zu vermeiden.

Der Abstand der Modultische sollte so gewählt werden, dass die Niederschläge in der Fläche bleiben und gleichmäßig über eine belebte Bodenschicht versickern können, damit die Grundwasserneubildung nicht beeinflusst wird.

Zur Reinigung der Solarmodule sollte nur Wasser ohne Zusätze verwendet werden. Bei erforderlichen Bauteilen bei denen ein Gefährdungspotential besteht (z.B. Transformatoren oder Stromspeicher), sollen über geeignete Sicherheitseinrichtungen verfügen sowie eine möglichst geringe Menge an wassergefährdenden Stoffen enthalten.

Bei Betriebsstörungen, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden kann (z.B. Brand), ist unverzüglich die zuständige Wasserbehörde oder eine Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 1. August 2017 zu beachten.

Die Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung – Abwasser, Grundwasser vom Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt vom April 2022 sind zu beachten.

Landschaftsschutzgebiet

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Hinter dem Weiher“ liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Altshausen-Fleischwangen-Königsegg“. Eine Inaussichtstellung einer Erlaubnis nach den §§3, 4, 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung kommt grundsätzlich dann in Betracht, wenn die Planung mit dem Schutzzweck der Verordnung vereinbar ist, bzw. Wirkungen dieser durch entsprechende Maßnahmen abgewendet werden können. Eine Erteilung der Inaussichtstellung der Erlaubnis ist spätestens vor Satzungsbeschluss zu erfolgen. Diese wird auf Ebene des Baugesuches unter Beteiligung des Sachgebietes Naturschutz erteilt.

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung 03.06.2024 / 10.11.2025
zuletzt geändert:

Anerkannt:

Bürgermeister Dr. Jochen Currie

Aufgestellt:

Ebersbach, den 03.06.2024
Geändert: 10.11.2025



Dipl. Ing. Roland Groß