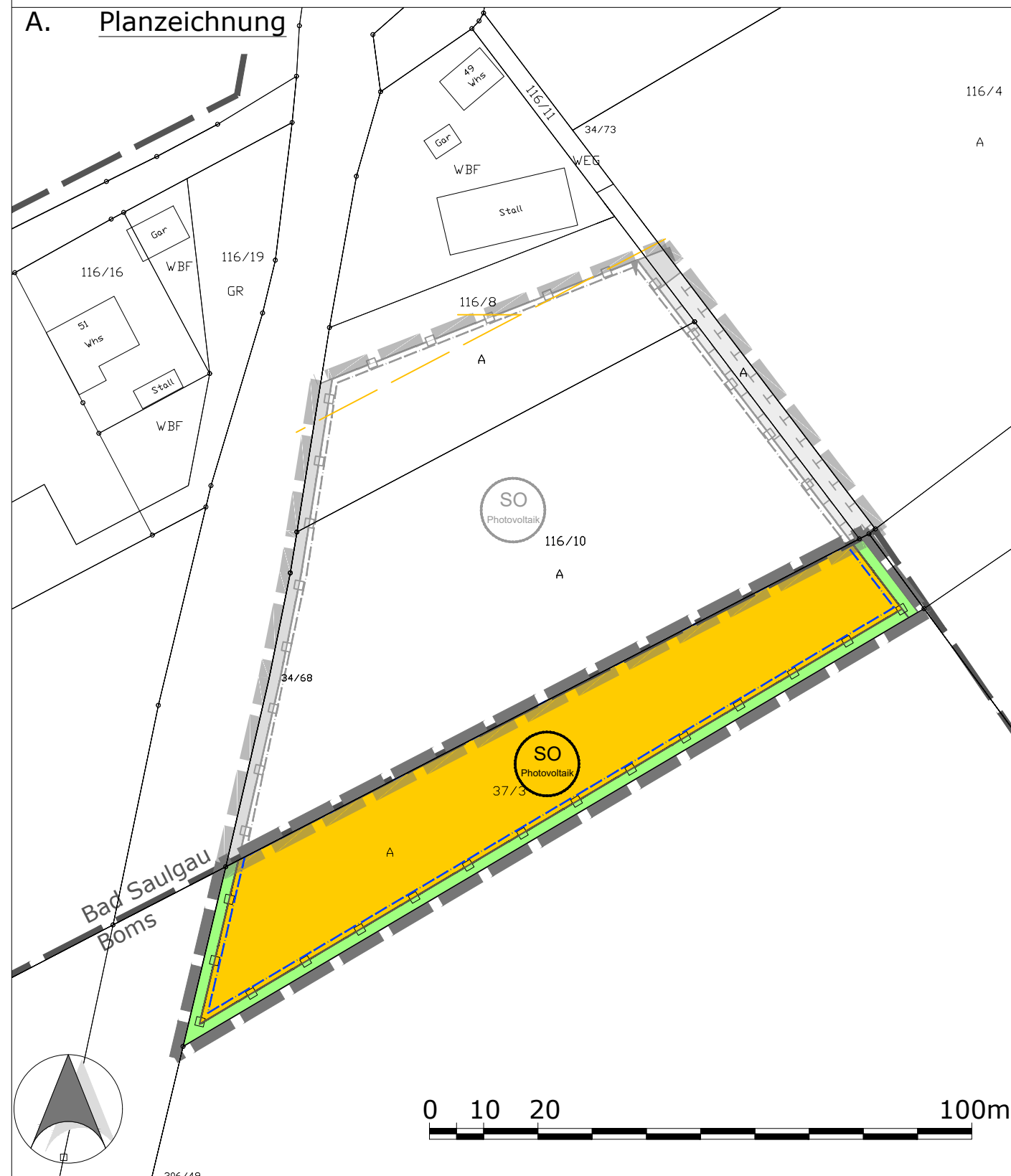


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
'Solarpark Egelsee Flst Nr: 37/3'



B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Boms erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

1. Zulässigkeit von Vorhaben

1.1. Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Grenzen

2.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

2.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Dur Aufstellung von Modulischen ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für Zufahrten und Einzäunung. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 37/3, Gmkg. Boms. Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb von freistehenden (gebäudeunabhängigen), aufgeständerten Photovoltaikmodulen sowie der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Zaun und Wartungsflächen.

3.2 Es sind ausschließlich Photovoltaikmodule mit maximal 6% Reflexion polarisierten Lichts zulässig

3.3 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2055 ist die Anlage wieder zurückzubauen. Die Rückbauverpflichtung ist vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Boms im Durchführungsvertrag geregelt.

Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen sowie sämtliche Betonfundamente vollständig zu beseitigen der ursprünglich vorhandene Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmächtigkeiten sind nach Ablauf der Nutzungsdauer wieder herzustellen und die überplante Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Verdichtungen des Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modulische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Diese Ramm- oder Schraubfundamente dürfen keinen Farbanstrich oder Farbbeschichtungen haben. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

Zulässig sind ein **Gebäude für Trafo- und Wechselrichter** und ähnliche Technik sowie ein **Gebäude für Pflegeutensilien** mit einer Grundfläche von je maximal 3,5 x 4 m und einer Wandhöhe von maximal 3 m.

4.2 Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,50 m.

4.3 Min. Höhe der Module: 0,5 m

5. Örtliche Verkehrsflächen

Grundstückszufahrten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig, die Erschließung erfolgt über den auf dem Stadtgebiet Bad Saulgau befindlichen Teil der Anlage.

6. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

6.1 Das natürliche **Geländeniveau** darf maximal um **0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet** werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und nur zum Ausgleich einzelner Unebenheiten zulässig. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen entsprechend den Vorgaben des § 12 BBodSchV sowie der DIN 19731 bzw. bevorzugt mit dem Aushubmaterial des Planungsbereiches erfolgen.

Der Massenausgleich hat mit Bodenmaterial des B-Horizontes zu erfolgen. Falls die Verwendung von Fremdmaterial erforderlich ist, hat dieses nach Bodenart, Grobbodenanteil und Qualität der des im Vorhabenbereich vorliegenden Bodens zu entsprechen. Es darf nur kulturfähiger Unterboden bei Geländeerhöhungen von mehr als 25 cm, ansonsten nur Oberboden verwendet werden. Der Boden hat 70 % der Vorsorgewerte nach BBodSchV Anhang 2 Nr. 4 einzuhalten. Er darf keinerlei Fremd- und Störstoffe enthalten.

Bei Abgrabungen und Verlegung/Rückbau von Leitungen darf der Boden nicht vom Grundstück entfernt werden, sondern muss schichtgerecht wieder eingebaut oder gelagert werden. Bei Lagerung des Oberbodens in Mieten, darf diese einen Meter Höhe, gemessen vom ursprünglichen Gelände nicht überschreiten.

6.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in **sickerfähiger Ausführung** (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,8 erreichen.

6.3 Das von den Modulen abfließende **Niederschlagswasser** ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

6.4. Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers:

Die Reinigung der Modulfächen ist nur mit reinem Wasser zulässig. Sollten ölgekühlte Transformatoren zum Einsatz kommen, müssen diese mit einer flüssigkeitsdichten und feuerfesten Öl auffangwanne ausgestattet werden, die das gesamte Ölolumen aufnehmen kann.

7. Landschaftspflege/Grünordnung

7.1 Entwicklung einer Staudenflur entlang des Zaunes
(Rechtsgrundlage § 9 (1) Ziff. 25 a BauGB)

Die Fläche zwischen Zaun und Geltungsbereichsgrenze ist als Staudenflur zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

7.2 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
(Rechtsgrundlage § 9 (1) 20 BauGB)

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

7.3. Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und Saumbereiche ist **autochthones Saatgut** mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

8. Immissionsschutz

8.1 Von den Modulen darf keine störende **Blendwirkung** ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht behindert/beeinträchtigt werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine störende Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendenschutzmaßnahme erhöht werden.

8.2 Die von der Anlage ausgehenden **Geräusche**, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, der Lärm, den Wartungsarbeiten, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte:

tags (6:00 - 22:00 Uhr): 60 dB(A) für MD / 55 dB(A) für WA und
nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 45 dB(A) für MD / 40 dB (A) für WA

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 45680 maßgeblich. Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.

8.3. Eine **dauerhafte und nächtliche Beleuchtung** der Anlage ist unzulässig.

9. Werbeanlagen

9.1 Ein Werbeschild < 3 m² ist an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Eine Beleuchtung des Schildes ist unzulässig. Grelle Farben bei der Gestaltung der Werbetafel sind unzulässig.

10. Erschließung

10.1 Die Erschließung der Anlage erfolgt über die auf dem Gebiet der Stadt Bad Saulgau liegenden Anlagenteile.

11. Telekommunikationslinien

Zwischen den Erdunganlagen der Freiflächenphotovoltaikanlage und Telekommunikationsleitungen ist ein Abstand von mind. 15 m sicherzustellen.

C. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Boms erlässt gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Für **alle Gebäude** werden Flach- und Satteldächer mit einer Neigung von maximal 30° festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen dürfen eine **Gesamthöhe** von 2,20 m über der **bestehenden natürlichen** Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen. Sollten Blendschutzmaßnahmen notwendig werden, darf der Zaun dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

D. Hinweise

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Ravensburg zu informieren.
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend einer Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 20 DSchG).
- DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH Berlin zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e.V. Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese bei der Gemeinde Boms zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
- Bei den Bauarbeiten für der Erstellung der PV-Anlage, sowie bei den Arbeiten zum Rückbau der Anlage** ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten durch Einsatz von leichten Maschinen mit geringem Bodendruck (<4 N/cm²) (Raupenlaufwerk), durch Vermeidung einer Befahrung der Fläche mit Radfahrzeugen, durch Minimierung von Befahrungen der Fläche insgesamt, durch die Einrichtung von Lagerflächen auf bereits beeinträchtigten Flächen (Feldweg) oder den geplanten Zufahrtsbereich und durch die Beachtung von geeigneten trockenen Bodenbedingungen, um Verdichtungen des Bodens zu vermeiden. Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“), DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) und **DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“)** sind bei der Bauausführung einzuhalten. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf den Fahrweg beschränkt bleiben. Im Bereich des Plangebietes sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.
- Anfallende Bauabfälle, Bauschutt usw. müssen getrennt gesammelt werden und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Wasserschutzanstriche, Holzschutzmittel und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kiblegg-Subformation unbekannter Mächtigkeit. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.**

E. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Boms hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Boms, den

.....

1. Bürgermeister Peter Wetzel

7. Ausgefertigt

Boms, den

.....

1. Bürgermeister Peter Wetzel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Boms, den

.....

1. Bürgermeister Peter Wetzel

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

.....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

F. Begründung siehe Textteil
G. Umweltbericht siehe Textteil

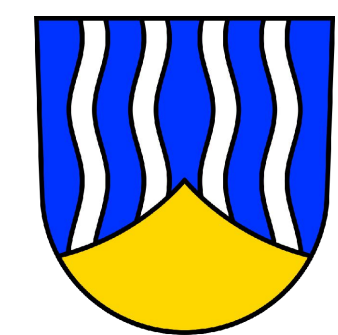
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN

Planblatt 1/2

"Solarpark Egelsee
Flst Nr: 37/3"

Gemeinde Boms

Kirchstraße 1, 88361 Boms
Landkreis Ravensburg



Vorentwurf: 16.12.2020
Entwurf: 24.06.2021
Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de