



Ortsteil Hoppetenzell

Landkreis Konstanz

# Bebauungsplan Sondergebiet „Photovoltaikanlage Hoppetenzell“ Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen .....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone .....	6
5	Hinweise .....	7
6	Pflanzlisten .....	8
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	10
8	Begründung .....	12
	Umweltbericht .....	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung .....	Anhang

Fassung: 22. April 2021

# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 27.11.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 20.12.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 20.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 02.01.2020	bis 03.02.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 02.01.2020	bis 03.02.2020
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 21.01.2021
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 21.01.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 05.02.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 18.02.2021	bis 25.03.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 02.02.2021	bis 25.03.2021
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 19.05.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 19.05.2021

Stadt Stockach, den 08.07.2021

---

Rainer Stolz  
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am 30.07.2021

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

Stadt Stockach, den 08.07.2021

---

Rainer Stolz  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I 1728) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, S. 3786)

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 14 und 46 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

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

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik

Zulässig sind alle Anlagen, die für den Betrieb und Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlich sind oder in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO

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

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 3,00 m.

Die Maximalhöhe der Masten für Überwachungskameras beträgt 5,00 m.

Die Höhe von PV-Anlagen und Masten für Überwachungskameras bemisst sich entlang der Ständer von der Oberkante der befestigten Betriebsfläche und dem höchsten äußeren Punkt der Anlagenkonstruktion.

Die Höhe von sonstigen baulichen Anlagen bemisst sich entlang der am tiefsten gelegenen Anlagenseite von der Oberkante der befestigten Betriebsfläche bis zu dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

### 4. Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

### 5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

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

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### 7. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zu versickern.

### 8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellten Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

### 9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

## **Pflanzgebot 1 (PFG 1)**

### **Randliche Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern**

Zur Eingrünung des Gebietes und zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen sind in den Bereichen des Pflanzgebots 1 (PFG 1) heckenartige Gehölzpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen. Zur Auflockerung der Bepflanzung sind die Hecken in 10-20 m langen Abschnitten zu pflanzen, die von Saumbereichen unterbrochen werden.

Zur Anlage der Heckenelemente sind im Abstand von 1,00 x 1,50 m, mehrreihig, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 1 (siehe Anhang, Qualität 60 - 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen ohne Gehölzbepflanzung sind als extensive Saumbereiche zu entwickeln. Hierzu ist auf vegetationsfreien Bereichen eine standortgerechte, gebietsheimische Saatgutmischung

in einer Saatgutstärke von 4 g/m<sup>2</sup> auszubringen. Zu verwenden ist eine Saatgutmischung, die in ihrer Artenzusammensetzung der Rieger-Hofmann-Mischung „Blumenwiese“ (Produktionsraums 8, Alpen und Alpenvorland) entspricht. Die gehölzfreie Fläche ist durch eine späte Mahd (ab September) alle 2-3 Jahre zu pflegen.

## **Pflanzgebot 2 (PFG 2)**

### **Begrünung im Bereich der Photovoltaikanlage**

Im Bereich der Photovoltaikanlage sind die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen zwischen den PV-Modulreihen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Um im Bereich der wiederverfüllten ehemaligen Kiesabbaufäche die Grünlandentwicklung zu initiieren, ist hierzu eine Einsaat mit einer artenreichen Wiesensaatmischung vorzunehmen (z.B. Rieger-Hofmann-Mischung „Blumenwiese“, Produktionsraums 8, Alpen und Alpenvorland).

Die Bewirtschaftung der Wiesenfläche hat in Form einer ein- bis zweimaligen Mahd oder Mulchung (1. Schnittzeitpunkt: ab Juli, 2. Schnittzeitpunkt: im September) zu erfolgen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten. Alternativ zur Mahd ist eine Beweidung der Fläche mit Schafen oder Ziegen möglich.

Auf die aktive Begrünung der verschatteten Flächen unterhalb der PV-Module wird verzichtet.

## **Pflanzbindung 1 (PFB 1)**

### **Erhalt von Gehölzflächen**

Die im Bereich der Pflanzbindung 1 (PFB 1) bestehenden Gehölzflächen sind in ihrem natürlichen Bestand dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken sind unzulässig.

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

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Eine detaillierte Beschreibung ist in der angefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung enthalten.

### Reptilien

#### **V1 (Vermeidungsmaßnahme 1)**

Durchführen von strukturellen Vergrämuungsmaßnahmen zur Vertreibung der Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich. Die Durchführung der strukturellen Vergrämuung sollte gemäß den nachfolgenden Schritten ablaufen:

1. Entfernung von Versteckstrukturen auf der Vergrämuungsfläche
2. Verhinderung der Wiederbesiedlung des Baustellenbereichs

### Amphibien

#### **V2 (Vermeidungsmaßnahme 2)**

Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen die Tiere aus dem Eingriffsbereich abfangen und in die vorbereiteten Laichbiotope der CEF-Maßnahme 2 mit entspre-

chender Umgebung umgesetzt werden. Die Rückwanderung der Tiere in den Eingriffsbereich ist durch einen sicheren Amphibien- oder Reptilienzaun zu verhindern. Die Aufstellung des Amphibien- /Reptilienzauns und das erstmalige Abfangen der Tiere muss Ende März, vor der Laichablage durchgeführt werden. Aufgrund der langen Fortpflanzungsperiode von Kreuzkröten muss das Abfangen über einen längeren Zeitraum (April bis August) erfolgen, da immer wieder neue Tiere in die Laichgewässer des Plangebiets einwandern können. Der Amphibien- /Reptilienzauns ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten im Gebiet zu belassen.

Vögel

**V3** (Vermeidungsmaßnahme 3)

Die Baufeldfreimachung wird außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (M1 und M2 = CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der jeweiligen Art erhalten zu können. Eine detaillierte Beschreibung ist im Umweltbericht und in der angefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung enthalten.

**Maßnahme M1 (CEF 1)**

Optimierung von Lebensraum für die Zauneidechse durch Herstellung reptiliene geeigneter Kleinstrukturen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können ist für die Durchführung der CEF-Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

**Maßnahme M2 (CEF 2)**

Schaffung von Laichhabitaten für die Kreuzkröte durch Anlegen von vier Kleingewässern.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können ist für die Durchführung der CEF-Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

**4 Füllschema der Nutzungsschablone**

AbN	ZV
GRZ	--
--	--
H	

- AbN - Art der baulichen Nutzung
- GRZ - Grundflächenzahl
- ZV - Anzahl der Vollgeschosse
- H - zulässige max. Höhe der Module

## 5 Hinweise

### 1. Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Wasserbehörde des Landratsamtes Konstanz anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen. Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### 3. Archäologie

Der Beginn der Erdarbeiten für die Erschließung des Plangebiets ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden bei den Erschließungsarbeiten archäologische Fundstellen entdeckt, ist gegebenenfalls für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

#### 4. Entwässerung

Bei der Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Einstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

## 6 Pflanzlisten

### ***Pflanzliste 1: Bäume und Sträucher mittlerer Standorte***

#### ***Bäume: 1. Ordnung***

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche

#### ***Bäume: 2. Ordnung***

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### ***Sträucher***

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



**Aufgestellt:**

Balingen, den 22.04.2021

**Ausgefertigt:**

Stadt Stockach, den 08.07.2021

i. V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

Rainer Stolz  
Bürgermeister

Beschlossen:  
Gemeinderat der Stadt Stockach am 19.05.2021 als Satzung

Ortsteil Hoppetenzell

Landkreis Konstanz

# Bebauungsplan Sondergebiet „Photovoltaikanlage Hoppetenzell“

## **7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW**

Fassung: 22. April 2021

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

Auf die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei ist zu verzichten. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig.

### 2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Es sind maximal drei unbeleuchtete Werbeanlagen in Form von Informationstafeln bis zu einer Größe der Ansichtsfläche von je 4 m<sup>2</sup> zulässig. Die Informationstafel darf, vom natürlichen Gelände aus gemessen, maximal 2,0 m hoch und nicht breiter als 2,0 m sein. Zwischen den Informationstafeln ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Reflektierende und grelle Farben sind nicht zulässig.

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

#### 3.1 Einfriedungen

Offene und lichtdurchlässige Einfriedungen sind ausschließlich entlang der nördlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedung darf die Fläche für Maßnahme M1 nicht überragen. Mit Einfriedungen ist zu dem Waldrand ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

Die Verwendung von Stacheldraht und Kunststoffmaterialien ist generell nicht zugelassen.

#### 3.2 Oberflächenbefestigung, KFZ Stellflächen und Zufahrten

Zufahrten, Stellplätze und sonstige Betriebsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, wie z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

#### 3.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu gestalten. Deshalb sind LED-Leuchten, vorzugsweise mit 1800-2000 Kelvin und der Lichtfarbe Amber zu verwenden. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Bewegungsmelder, eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage nachts und Beleuchtung zum Anstrahlen der Werbetafeln sind nicht zulässig.

#### **Aufgestellt:**

Balingen, den 22.04.2021

i. V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

#### **Ausgefertigt:**

Stadt Stockach, den 08.07.2021

Rainer Stolz  
Bürgermeister

Beschlossen:

Gemeinderat der Stadt Stockach am 19.05.2021 als Satzung

Ortsteil Hoppetenzell

Landkreis Konstanz

# Bebauungsplan Sondergebiet „Photovoltaikanlage Hoppetenzell“

## **8 Begründung**

Fassung: 22. April 2021

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	14
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	14
1.2	Ausgangssituation .....	14
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	16
2	Erschließung.....	17
2.1	Verkehrliche Erschließung .....	17
2.2	Energieversorgung .....	17
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	17
3	Übergeordnete Planungen.....	18
3.1	Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000.....	18
3.2	Flächennutzungsplan.....	18
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	19
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	20
6	Natur und Landschaft .....	21
7	Flächenbilanz .....	21

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Bestandsaufnahme Plangebiet und Umgebung.....	15
Abbildung 2:	Übersichtslageplan .....	16
Abbildung 3:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	17
Abbildung 4:	Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte Hochrhein-Bodensee 2000 .....	18
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	19

# **1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept**

## **1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Photovoltaikanlage Hoppetenzell“ im Ortsteil Hoppetenzell beabsichtigt die Stadt Stockach im Einvernehmen mit der Erdgas Südwest GmbH auf einer bereits verfüllten Fläche im Norden des Kieswerks „Lohr“ der Firma Valet u. Ott GmbH & Co. KG die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage zu schaffen.

Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung ist, eine geordnete Entwicklung und Erstellung der Solarmodule sowie der erforderlichen Einrichtungen sicherzustellen. Die maximale Höhe der einzelnen Module wird beschränkt. Eine Einfriedung der Fläche ist vorgesehen.

Des Weiteren sollen die im Norden bestehenden Gehölzstrukturen in ihrem natürlichen Zustand weitgehend erhalten werden. Zudem sieht der Bebauungsplan im Osten eine randliche Eingrünung mit Laubbäumen und Sträuchern vor.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich verlaufende Stockacher Straße zwischen Stockach und Zoznegg und die von Westen aus Hoppetenzell kommende Johanniterstraße. Ein Teil der Verkehrsfläche sowie der derzeit genutzte Ein- und Ausfahrtsbereich werden durch Bebauungsplan im Bestand gesichert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,9 ha.

## **1.2 Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortsteils Hoppetenzell der Stadt Stockach und südwestlich des Ortsteils Zoznegg der Gemeinde Mühlingen im Norden des Kieswerks „Lohr“ der Firma Valet u. Ott GmbH & Co. KG.

Das Gelände ist durch die bereits erfolgte Verfüllung ebenerdig und flach. Im Norden und Westen wird der Planbereich von Gehölzen eingefasst, die im Bebauungsplan durch eine Pflanzbindung in ihrem natürlichen Zustand erhalten werden sollen.

Nach Osten und Süden schließt eine noch in Betrieb befindliche Kiesgrube an. Im Westen grenzt das Abbaugelände an ein Waldstück. Die übrigen umliegenden Flächen sind geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung als Ackerflächen.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die östlich gelegene Stockacher Straße und von dieser abzweigend über die nördlich am Plangebiet entlang führende Gemeindeverbindungsstraße nach Hoppetenzell.



Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet und Umgebung



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 615 m ü. N.N. und befindet sich östlich des Ortsteils Hoppetenzell und südwestlich des Ortsteils Zoznegg, westlich der Stockacher Straße.

Der ca. 1,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vollständig die Flurstücke 576, 577, 578 und 579 des bestehenden Kieswerks „Lohr“ der Firma Valet u. Ott GmbH & Co. KG.

Das Umfeld ist geprägt von Kieswerk-, Acker- und einer Waldfläche.

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

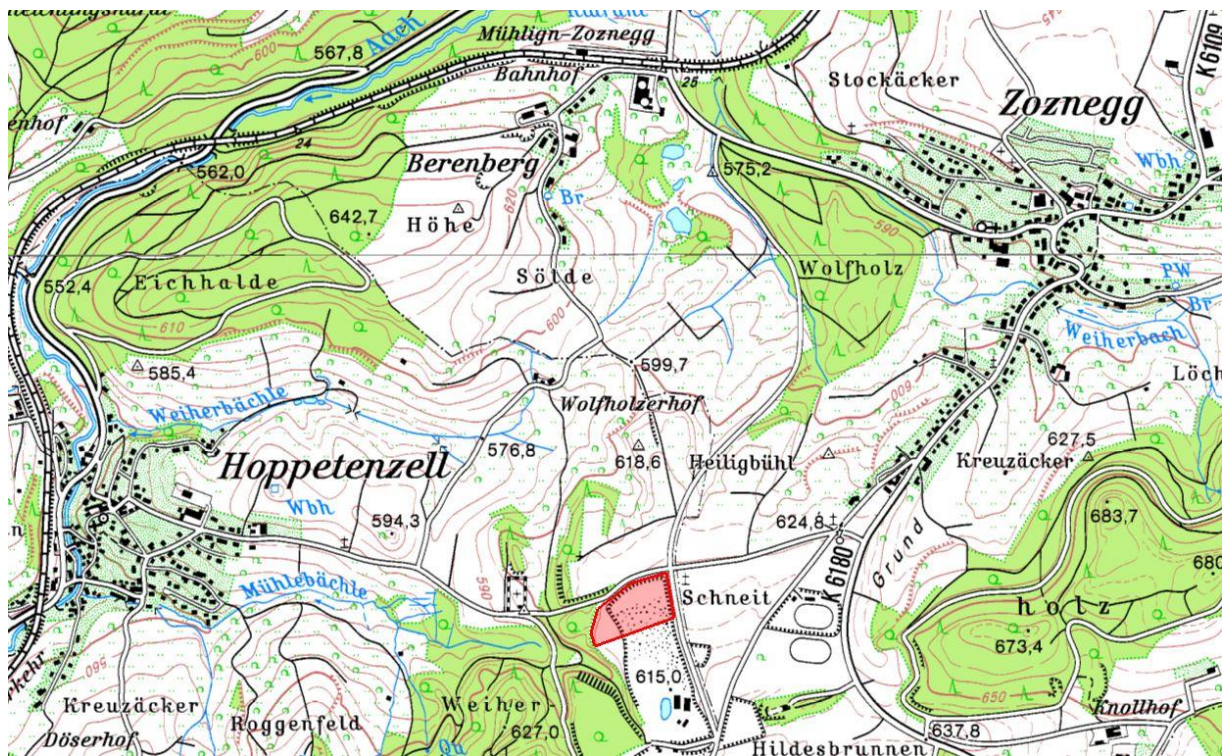


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt sowie der folgenden Abbildung zu entnehmen.





Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 2. Erschließung

### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich verlaufende Stockacher Straße zwischen Stockach und Zoznegg und die von Westen aus Hoppetenzell kommende Johanniterstraße.

### 2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert.

### 2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Eine Versorgung des Gebiets mit Wasser ist nicht vorgesehen.

Es erfolgt keine Abwasserentsorgung, weil kein Anschluss an das Leitungsnetz besteht.

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soll breitflächig über die belebte obere Bodenschicht versickert werden.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Hochrhein-Bodensee 2000 innerhalb einer nachrichtlich übernommenen Fläche für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe dargestellt.

Es soll nur ein Teilbereich dieser Fläche für die Errichtung von einer Photovoltaikanlage zur Verfügung gestellt werden.

Da die Fläche bereits verfüllt ist, steht das Vorhaben keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

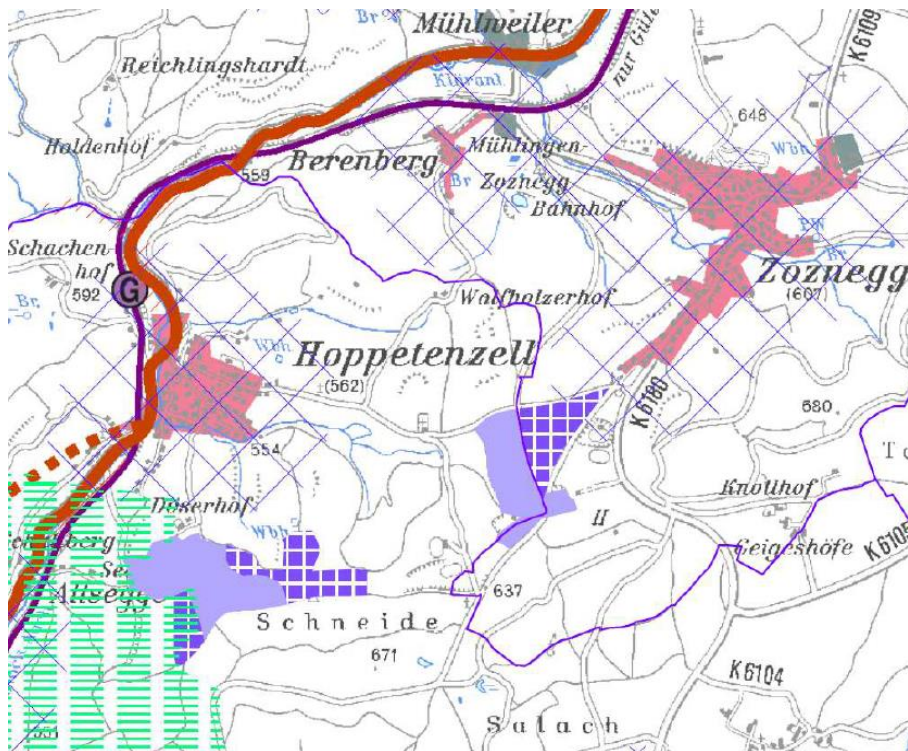


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte Hochrhein-Bodensee 2000, unmaßstäblich

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach 2010 als „Fläche Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ ausgewiesen. Geplant ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“. Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ausgewiesen.



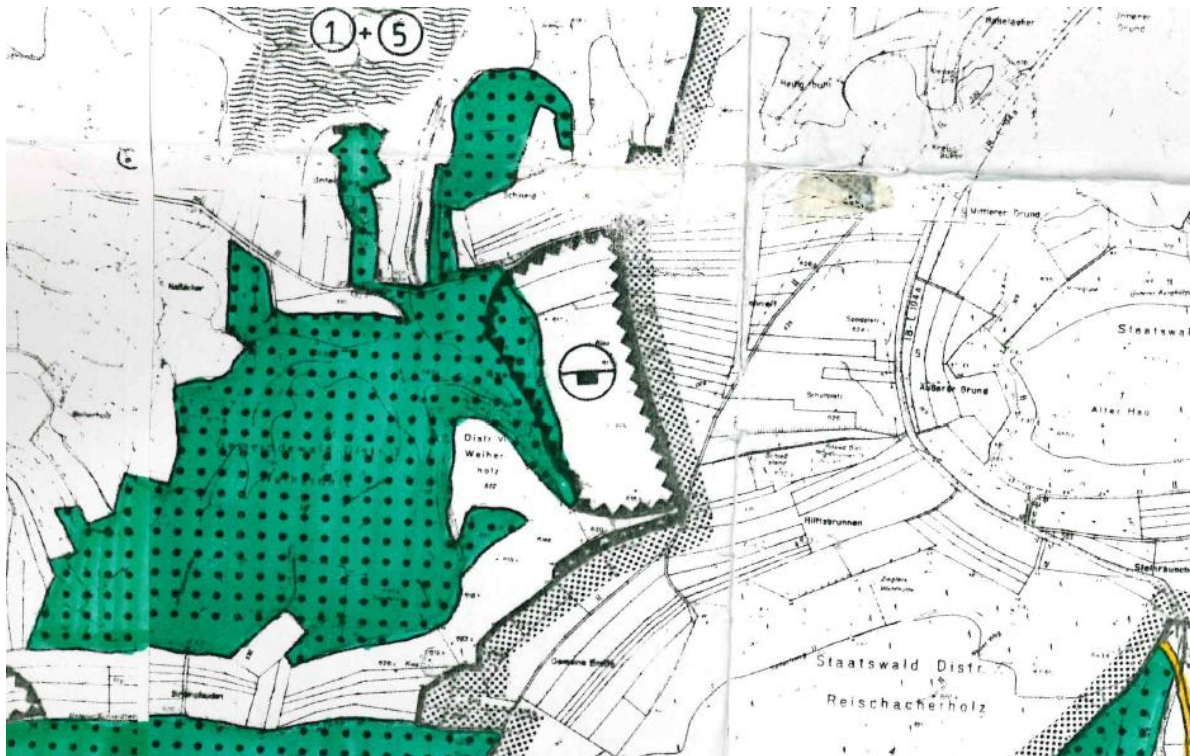


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Stockach 2010

#### 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Plangebiets. Dies ist unter „Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung“ (S. 13) der vorliegenden Begründung zu entnehmen. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dienen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Höhe der baulichen Anlagen begründet sich durch die Anforderungen an eine vorhabenbezogene Bebauung. Die höchstzulässige GRZ von 0,8 kann für die vorgesehene Nutzung erheblich reduziert werden, da die Photovoltaikreihen (PV-Reihen) in der Regel nur ein Drittel der überbaubaren Grundstücksfläche überstellen. Die GRZ wird daher mit 0,3 festgesetzt.

Um das Landschaftsbild optisch nicht zu beeinträchtigen, wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 3,00 m begrenzt. Aus Sicherheitsgründen wird eventuell eine Überwachung des Baugebiets erforderlich sein. Um eine möglichst gute Überschaubarkeit der Überwachungsfläche zu gewährleisten, darf die Maximalhöhe der Masten für Überwachungskameras 5,00 m betragen.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zum natürlichen Umfeld der Sondergebietsfläche gewährleistet werden. Zudem wurde das Baufenster auf das Maximum der Sondergebietsfläche festgelegt.

Auf dem Gelände werden neben der PV-Freiflächenanlage noch zusätzliche technische Einrichtungen als Nebenanlagen erstellt. Da sie im Vergleich zur Gesamtfläche relativ unbedeutend erscheinen, dürfen sie sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

Um die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets im Bestand zu sichern, wurde ein Teil der bestehenden Verkehrsfläche in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

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

Aufgrund eines geringen Versiegelungsgrades der Flächen und des naturnahen Umfeldes kann das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Die regelmäßige Pflege der Grünflächen ist zur Erhaltung des Landschaftsbildes notwendig.

Das Pflanzgebot und die Pflanzbindung dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Sondergebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

## **5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Stockach auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Für eine möglichst landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Baukörper sind glänzende Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt.

Zum Schutz des Landschaftsbildes werden maximal drei unbeleuchtete Informationstafeln bis zu je einer Größe der Ansichtsfläche von 4 m<sup>2</sup> zugelassen. Um ein harmonisches Landschaftsbild zu erhalten, werden reflektierende und grelle Farben untersagt.

Aus Sicherheitsgründen sowie aus Gründen des Artenschutzes dürfen offene und lichtdurchlässige Einfriedungen ausschließlich entlang der nördlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Zum Schutz der Tierarten darf die Höhe der Einfriedungen die Fläche für Maßnahme M1 nicht überragen.

Um die Waldbewirtschaftung nicht zu erschweren, ist mit Einfriedungen zum Waldrand ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Aufgrund der Lage im natürlichen Lebensraum von verschiedenen Tierarten, ist mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten, um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Aus Umweltschutzgründen werden Kunststoffmaterialien generell nicht zugelassen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, sind Verkehrsflächen, Zufahrten und sonstige Betriebsflächen ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen. Durch Verzicht auf unnötige Bodenversiegelungen sowie die Gestaltung der unbefestigten Flächen als Grünflächen kann zur Attraktivität der Umgebung und Verbesserung des Mikroklimas beigetragen werden.

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

## 6. Natur und Landschaft

Ein Umweltbericht wird erstellt, der die maßgeblichen Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird durchgeführt. Die erforderlichen CEF – Maßnahmen werden eingehend beschrieben.

Der Umweltbericht und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und werden im Rahmen der Offenlage als Teil B der Begründung beigelegt.

## 7. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	Fläche [m <sup>2</sup> ]
	ca. 19.901
<u>darin enthalten:</u>	
Sondergebietsfläche	ca. 13.535
Verkehrsfläche	ca. 720
Flächen für PFG 1	ca. 609
Flächen für PFB 1	ca. 2.399
Fläche für M1	ca. 1.609
Fläche für M2	ca. 328
Öffentliche Grünfläche	ca. 701

**Aufgestellt:**  
Balingen, den 22.04.2021

**Ausgefertigt:**  
Stadt Stockach, den 08.07.2021

i. V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

Rainer Stolz  
Bürgermeister