Bebauungs- und Grünordnungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 'Solarpark Welschinger Fußweg, Gemarkung Ehingen', Fl.Nr.: 3859, 3860, 3861, 3862 und 3863 Gemarkung Ehingen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Mühlhausen-Ehingen erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 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. Grenzen

1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr.: 3859, 3860, 3861, 3862 und 3863, Gemarkung Ehingen

1.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Dur Aufstellung von Unterkonstruktion, Modulen, Transformatorstationen, Speichergebäuden und Material- bzw. Bürocontainern ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für Zufahrten, unterirdische Kabel und Einzäunung, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Alarmsysteme, Tor- und Schließanlagen.

2. Art der baulichen Nutzung

SO Photovoltaik

2.1 Sondergebiet - Zweckbestimmung Solarenergie (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb von freistehenden (gebäudeunabhängigen), aufgeständerten Photovoltaikmodulen und Speicheranlagen sowie der für den Betrieb notwendigen Erschließungs- und Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, Zufahrten, Stellplätze, Zaun und Wartungsflächen sowie je ein Büro- und Materialcontainer.

2.2 Es sind ausschließlich Photovoltaikelemente mit niedrigem Reflexionsgrad bzw. hohem Absorptionsgrad oder mit Anti-Reflexions-Beschichtung zulässig.

2.3 Rückbau

Nach Aufgabe der Nutzung für Photovoltaik ist die Anlage wieder zurückzubauen und die Flächen die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Es wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Dabei ist die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modultische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden, sofern dies mit dem Denkmalschutz vereinbar ist.

3.2 Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion und sonstigen baulichen Anlagen: 5,00 m.

Die Unterkante der Modultische muss einen Abstand von mindestens 0,8 m zum Boden einhalten.

4. Örtliche Verkehrsflächen

4.1 Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von 5 m zulässig.

5. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

5.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in **sickerfähiger Ausführung** 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.

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

6. Landschaftspflege/Grünordnung

6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Die Maßnahmen in den Flächen werden in den folgenden Festsetzungen näher bestimmt. Die Ausgleichsflächen müssen solange erhalten werden, wie der Eingriff erhalten bleibt. Die Pflicht zum Erhalt der Flächen erlischt demnach mit Rückbau der Photovoltaikanlage. Innerhalb der Ausgleichsflächen dürften unterirdische Leitungen verlegt werden.

6.2 Anlage einer Heckeneingrünung

Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer mind. 2,20 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommengebietes 6.1 "Alpenvorland" (Mindestqualität: v. Str., H 60-100 cm) zu verwenden

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

6.3 Entwicklung einer Staudenflur entlang des Zaunes

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

6.4 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August). Alternativ ist eine Beweidung zulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln/Pestiziden ist ausgeschlossen.

Eine Mahd des Aufwuchses, welcher zu einer Beeinträchtigung der Anlage führt und oder aus technischen Gründen notwendig ist, ist ganzjährig zulässig. Die Anlage darf nur mit Reinigungsmitteln gereinigt werden, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne die Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist.

6.5 Verwendung von Regio - Saatgut

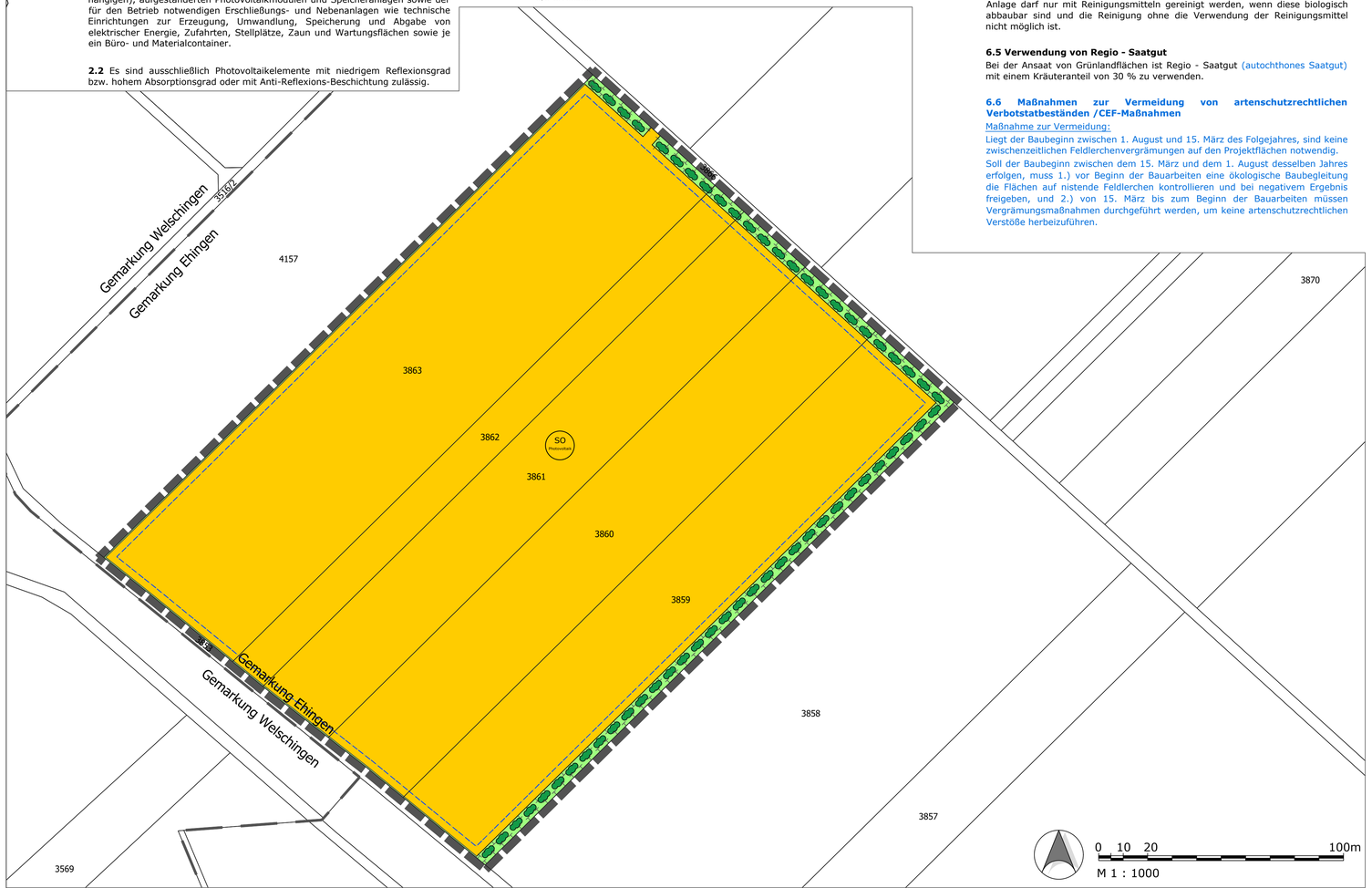
Bei der Ansaat von Grünlandflächen ist Regio - Saatgut (autochthones Saatgut) mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen /CEF-Maßnahmen

Maßnahme zur Vermeidung:

Liegt der Baubeginn zwischen 1. August und 15. März des Folgejahres, sind keine zwischenzeitlichen Feldlerchenvergrämungen auf den Projektflächen notwendig.

Soll der Baubeginn zwischen dem 15. März und dem 1. August desselben Jahres erfolgen, muss 1.) vor Beginn der Bauarbeiten eine ökologische Baubegleitung die Flächen auf nistende Feldlerchen kontrollieren und bei negativem Ergebnis freigeben, und 2.) von 15. März bis zum Beginn der Bauarbeiten müssen Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden, um keine artenschutzrechtlichen Verstöße herbeizuführen.



CEF-Maßnahme

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für den Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für zwei Brutpaare der Feldlerche außerhalb des Plangebietes herzustellen. Die Maßnahmen sind vor Beginn des Eingriffs funktionsfähig herzustellen, fachgutachterlich nachzuweisen und für die Dauer der Beeinträchtigung dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu unterhalten. Die Sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen ist auf Verlangen der Unteren Naturschutzbehörde durch ein dreijähriges Monitoring nachzuweisen.

6.7. Ökologische Baubegleitung

Zur Kontrolle der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine ökologische Baugebgleitung einzurichten. Vor Baubeginn ist die Herstellung der CEF-Maßnahme (Feldlerche) von der ökologischen Baubegleitung zu bestätigen.

6.8. Monitoring

Die Entwicklung der Flächen ist durch regelmäßige, mindestens jährliche Kontrollen zu überwachen und die Pflege gegebenenfalls anzupassen. Es wird empfohlen, die Bodenart, Bodenqualität und Mächtigkeiten der Bodenhorizonte vor Beginn der Bauarbeiten festzustellen und zu dokumentieren, da dieser Zustand nach Rückbau der Anlage wieder hergestellt werden muss.

7. Immissionsschutz

7.1 Von den Modulen darf keine störende **Blendwirkung** ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht behindert 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 am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

7.2 Eine **dauerhafte Beleuchtung** der Anlage ist unzulässig.

8. Werbeanlagen

8.1 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.

C. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Mühlhausen-Ehingen 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.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen dürfen eine **Gesamthöhe** von 2,50 m über der **bestehenden natürlichen** Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten und Toranlage erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie im Durchschnitt mindestens 15 cm über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante auszuführen.

Sollten Blendschutzmaßnahmen notwendig werden, darf der Zaun dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

D. Hinweise

1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen enstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu informieren.
3. Für sämtliche Bodeneingriffe im Bereich der Planung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 15 DSchG erforderlich.
4. Die konkrete Verortung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche erfolgt außerhalb der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Nach derzeitigem Kenntnisstand erfolgt die Maßnahme auf dem Flurstück 3494, Gemarkung Ehingen. Nähere Angaben sind dem Maßnahmenblatt zur CEF-Maßnahme (Anhang zum Umweltbericht) zu entnehmen.
   Die Maßnahmenfläche ist spätestens vor Beginn der Eingriffe verbindlich zu sichern, z. B. durch städtebaulichen Vertrag, öffentlich-rechtliche Vereinbarung, Grunddienstbarkeit, Baulast oder eine vergleichbare rechtlich gesicherte Zugriffsmöglichkeit. Die Umsetzung, Pflege und dauerhafte Unterhaltung der Maßnahme sind gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde nachzuweisen.
5. Im Rahmen der Ausführungsplanung des Bauvorhabens ist eine örtliche Einweisung durch einen Techniker der DB Infra Go AG erforderlich. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften 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 Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Mühlhausen-Ehingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

   Mühlhausen-Ehingen, den .....

   .....
   Bürgermeister Patrick Stärk
7. Ausgefertigt

   Mühlhausen-Ehingen, den .....

   .....
   Bürgermeister Patrick Stärk
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 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.

   Mühlhausen-Ehingen, den .....

   .....
   Bürgermeister Patrick Stärk

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den .....

.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Solarpark Welschinger Fußweg, Gemarkung Ehingen"

Gemeinde Mühlhausen-Ehingen

Schloßstraße 46, 78259 Mühlhausen-Ehingen
Landkreis Konstanz

Gemeinde Mühlhausen-Ehingen

Vorentwurf: 15.09.2025
Entwurf: 27.07.2026
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