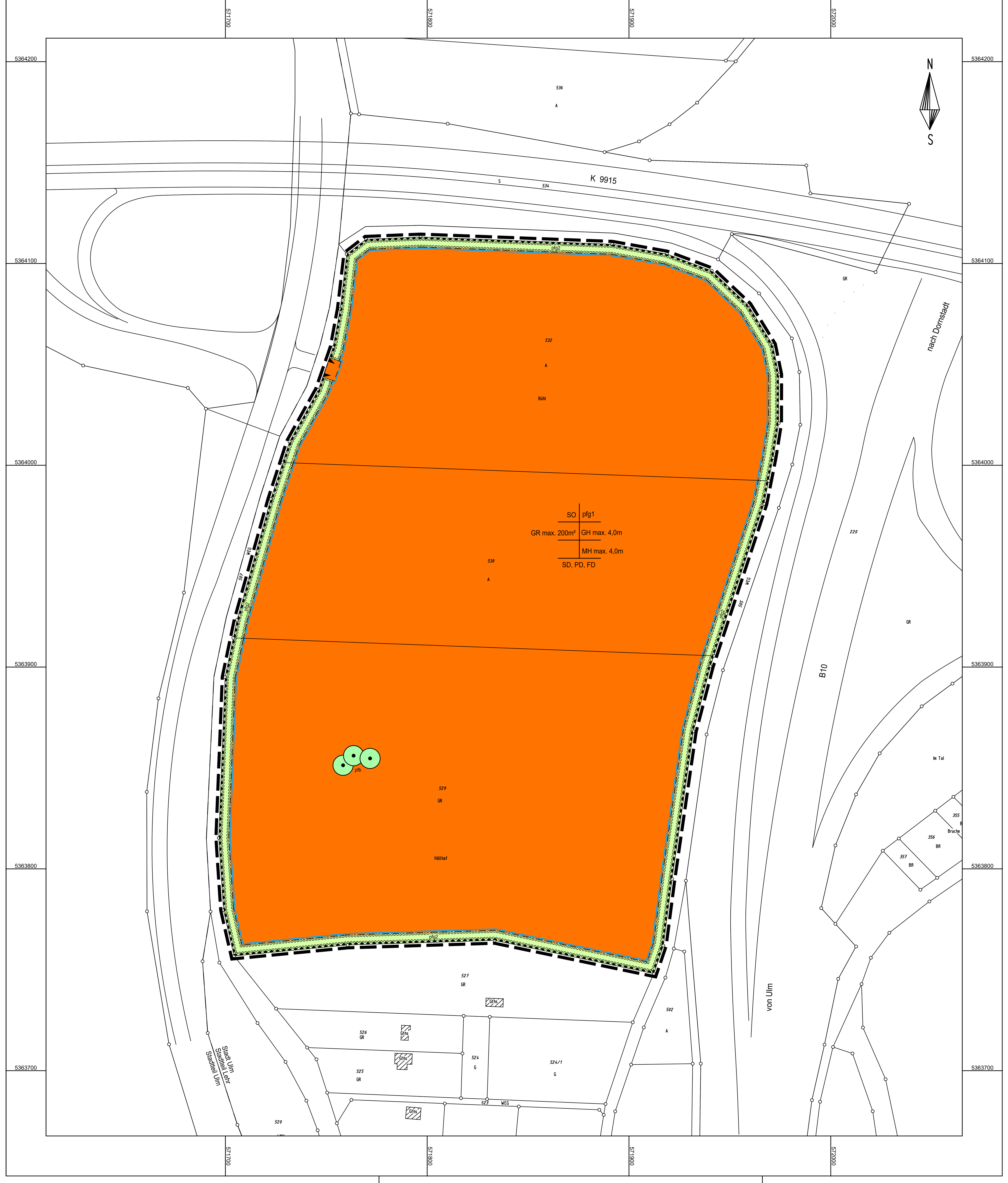


Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „PV südl. Berliner Ring“

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S.394) m. W. v. 01.01.2024

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S.422) m. W. v. 25.11.2023

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m. W. v. 01.07.2023

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 SO — Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO

2.1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung als Freifläche für Photovoltaikanlagen festgesetzt.

2.1.1.2 Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik-Module).

Im SO sind erforderliche Nebenanlagen für betriebliche Zwecke (Trafostationen, Gleich-/Wechselrichteranlagen, Speichersysteme, Kameramasten, Einfriedungen, u. ä.) sowie erforderliche Nebengebäude (Geräteschuppen, Tierunterstand), zulässig. Es sind geschotterte und unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 max. 200m² Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die überbaute Fläche aller Nebenanlagen und aller Nebengebäude darf maximal 200 m² Grundfläche betragen. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben Photovoltaik-Module unberücksichtigt.

2.2.2 GH max. 4,0m Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen von dem mittleren angrenzenden geplanten Geländeniveau bis zur Oberkante Dachabschluss.

2.2.3 MH max. 4,0m Höhe der Module (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die festgesetzte Modulhöhe wird gemessen von dem höchsten angrenzenden Geländeniveau bis zur Oberkante Modulabschluss.

Mit der unteren Kante der Module muss ein Mindestabstand von 0,80 m zum geplanten Gelände eingehalten werden.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.3.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

2.3.2 Nebengebäude, Nebenanlagen und Module sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

2.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 2 (pfg 2) anzupflanzen.

2.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.5.1 Versickerung Niederschlagswasser

Das auf den Solarmodulen, den Nebengebäuden und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Für die Reinigung der Solarmodule und Aufständerungen darf nur Wasser ohne synthetische Reinigungsmittel eingesetzt werden.

2.5.2 Artenschutz

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2.5.3 Ausgleichsmaßnahmen für Inanspruchnahme von Ackerflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist folgender Ausgleich festgesetzt: Pflanzgebote pfg1 – pfg2.

2.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.6.1 PFG 1: Pflanzgebot " Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaik"

Die Fläche ist als kräuterreiches Grünland mittlerer Standorte anzulegen und durch 1-schürige Mahd (Mitte Juli bis Mitte August) oder Beweidung dauerhaft zu erhalten. Das Mähgut ist abzuräumen. In den ersten drei Jahren nach der Erstanlage können zur Ausmagerung weitere Schritte erlaubt werden. Jeweils etwa 20 % der Fläche sollen im Wechsel als überjährige Brache belassen werden. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden (Ursprungsgebiet 13, Schwäbische Alb oder angrenzende Region).

Saatgutempfehlung: Fa. Rieger Hofmann, Nr. 4 Salzverträgliche Bankettmischung mit 50 % Blumenanteil aus dem angrenzenden Ursprungsgebiet 11. Dieses Saatgut eignet sich unter PV-Anlagen und für Schafbeweidung. Die Höhe der Bepflanzung beträgt bis zu 60 cm.

Die interne Erschließung und Plätze sind soweit erforderlich als Schotterrasen oder Schotterdecke herzustellen.

2.6.2 PFG 2: Pflanzgebot "Acker-Blühstreifen / Krautsaum“

Die Fläche ist als Acker-Blühstreifen / Krautsaum gemäß zeichnerischem Teil anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Blühmischung aus autochthonem Saatmaterial (Herkunft Schwäbische Alb) zu verwenden. Pflege: 1-2-malige Mahd ab Juni mit Abtransport des Mähgutes.

Saatgutempfehlung: Fa. Rieger Hofmann, Nr. 1 Blumenwiese mit 100 % Blumenanteil aus dem angrenzenden Ursprungsgebiet 11. Bunt blühende, sehr artenreiche Blumenwiese mit nieder- bis hochwüchsigen Arten.

2.7 Flächen für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume (eine Eiche, zwei Eschen) sind zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind diese artgleich nachzupflanzen.

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

Rückbau der baulichen Anlagen:

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freifläche für Photovoltaikanlagen ist unmittelbar nach Beendigung des geordneten Betriebes zur Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik zurückzubauen. Es sind alle baulichen Anlagen einschließlich der Einfriedung, Zufahrtsflächen und Stellplätze zu entfernen. Die Fläche ist einer landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland) zuzuführen.

Es wird empfehlen den Rückbau durch entsprechende Maßnahmen abzusichern (Durchführungsvertrag).

2.9 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

2.9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.9.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.9.3 Bereiche für Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.10 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Pflanzgebot
max. Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhe
	Max. Modulhöhe

Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

3 Satzung der Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

3.1 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD	Satteldach
PD	Pultdach
FD	Flachdach

3.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.2.1 Die Grundstückseinfriedung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m zulässig. Sie darf in Form von Metallzäunen (z. B. transparenter Maschendraht mit Stahlprofilen, Stahlmattenzaun, o. ä.) erfolgen. Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig. Zur Wahrung der Durchlässigkeit für Kleintiere muss die Bodenfreiheit mindestens 15 cm betragen.

3.2.2 Der Abstand von Einfriedungen zum Fahrbahnrand von angrenzenden Straßen und landwirtschaftlich genutzten Wegen muss mindestens 2,00 m betragen. Bei Pflanzung von Hecken ist der Zaun so zu errichten, dass die Sträucher außerhalb des Zaunes liegen.

3.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Örtlichen Bauvorschriften Ziffer 3.1 bis 3.3 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Immissionsschutz

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ist der Betreiber der PV-Freiflächenanlage grundsätzlich verpflichtet, die Anlage so zu errichten bzw. zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. in Form von Lichtreflexionen mit Blendwirkung) nach dem Stand der Technik vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden.

Bei der Errichtung von Niederfrequenzanlagen (hier Trafostation) sind die Anforderungen der Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV – zu beachten. Zum Zweck der Vorsorge sind die Möglichkeiten auszuschöpfen, die von der jeweiligen Anlage ausgehenden elektrischen, magnetischen und elektromagnetischen Felder nach dem Stand der Technik unter Berücksichtigung der Gegebenheiten im Einwirkbereich zu minimieren.

5.2 Modulbeschaffenheit

Es wird empfohlen reflexionsarme Module zu verwenden.

Reflexionsarme Module minimieren die Blendwirkung und das Risiko, dass Wasservögel die PV-Anlage für eine Wasserfläche halten.

Die verwendeten Profile dürfen keine wassergefährdenden, löslichen Beschichtungen aufweisen.

5.3 Boden- und Grundwasserschutz

FFPV-Anlagen sind als Vorhaben im Sinne des § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und § 4 Abs. 5 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzusehen.

Bei Arbeiten zur Erstellung von Freiflächenanlagen auf durchwurzelbaren Bodenschichten verlangt die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Ulm ein Bodenschutzkonzept (LBodSchAG § 2 Abs. 3) und eine Bodenkundliche Baubegleitung (§ 4 BBodSchV).

Alle Flächen durchwurzelbaren Bodens, auch temporär genutzte Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze, sind bei der Betrachtung zu berücksichtigen.

Das Bodenschutzkonzept ist in Anlehnung an die DIN 19639 zu erstellen, es hat die Mindestanforderungen der Hinweise der Höheren Bodenschutzbehörden Baden-Württembergs vom 06.02.2023 zu erfüllen (siehe Anhang). Für alle Arbeiten am Boden im Sinne der BBodSchV, gelten die Anforderungen nach DIN 19639, DIN 19731 sowie DIN 18915.

Das Bodenschutzkonzept ist mit den Antragsunterlagen des Baugesuchs einzureichen, die für die Bodenkundliche Baubegleitung verantwortliche Person ist der unteren Bodenschutzbehörde mind. 1 Woche vor Baubeginn mitzuteilen (Bodenschutz@ulm.de).

Durch Bau und Betrieb der Anlage dürfen keine nachteiligen Bodenbelastungen entstehen. Bei begründetem Verdacht auf das Entstehen nachteiliger Bodenveränderungen sind von den Betreibern der Anlage Bodenuntersuchungen in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Während des Betriebes der Anlage sind defekte Module, bei denen es zu einer Freisetzung umweltschädlicher Stoffe kommen kann, zur Vorbeugung gegen Bodenkontaminationen zu entfernen.

Nach Ende der Nutzung der Anlage sind alle Anlagenteile, inklusive der Fundamente, komplett zurückzubauen. Bei den Rückbauarbeiten gelten die gleichen Forderungen des Bodenschutzes wie bei der Erstellung.

Wird eine Fläche nach Ende der Nutzung einer landwirtschaftlichen Folgenutzung zugeführt, ist nachzuweisen, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden, bzw. dass keine Verschlechterung gegenüber dem Ausgangszustand vor Bau der Anlagen vorliegt, bzw. dass die nach BBodSchV relevanten Stoffe den Konzentrationen der lokal angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entsprechen.

Jedes Vorhaben zur Erstellung von Freiflächenanlagen wird einzeln betrachtet. Es kann daher zu abweichenden Auflagen bei den unterschiedlichen Vorhaben kommen.

Grundwasserschutz

Das Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht auf dem Standort der Freiflächenanlage zu versickern. Abschwemmungen von Erdmaterial durch möglicherweise lokalen Ablauf sind zu verhindern.

Durch Bau und Betrieb der Anlage dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit entstehen. Bei begründetem Verdacht auf nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit sind von den Betreibern der Anlage Untersuchungen in Absprache mit der unteren Wasserbehörde durchzuführen.

5.4 Bodenschutzkonzept

Bei Bauvorhaben auf einer Fläche von über 0,3 ha ist eine bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen. Dies beinhaltet auch die Vorlage eines Bodenschutzkonzepts (§ 4 BBodSchV). Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche, welche für den Albabstiegstunnel der Neubaustrecke Ulm-Wendlingen als Zwischenangriffsfläche genutzt wurde. Nach Abschluss der Tunnelbaumaßnahme wurde die Fläche zwischenzeitlich rekultiviert. Der Oberboden ist jedoch durch die massiven Erdarbeiten immer noch stark beeinträchtigt. Die Kapillarwirkung ist noch stark gestört. Aufgrund dieser Situation gilt es zu prüfen ob ein Bodenschutzkonzept und eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich ist.

5.5 Geotechnische Hinweise

Werden im Laufe des Verfahrens erwartet.

5.6 Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung 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.

5.7 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist die Stadt Ulm sofort zu benachrichtigen.

5.8 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel, die sich negativ auf die Solarstromerzeugung auswirken, zu dulden sind.

5.9 Schutz bei Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

5.10 Beleuchtungsanlagen

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

5.11 Brandschutz

Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Gelände und die Wege innerhalb der Anlage müssen gem. VwV Feuerwehrflächen von Fahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 Tonnen befahren werden können.

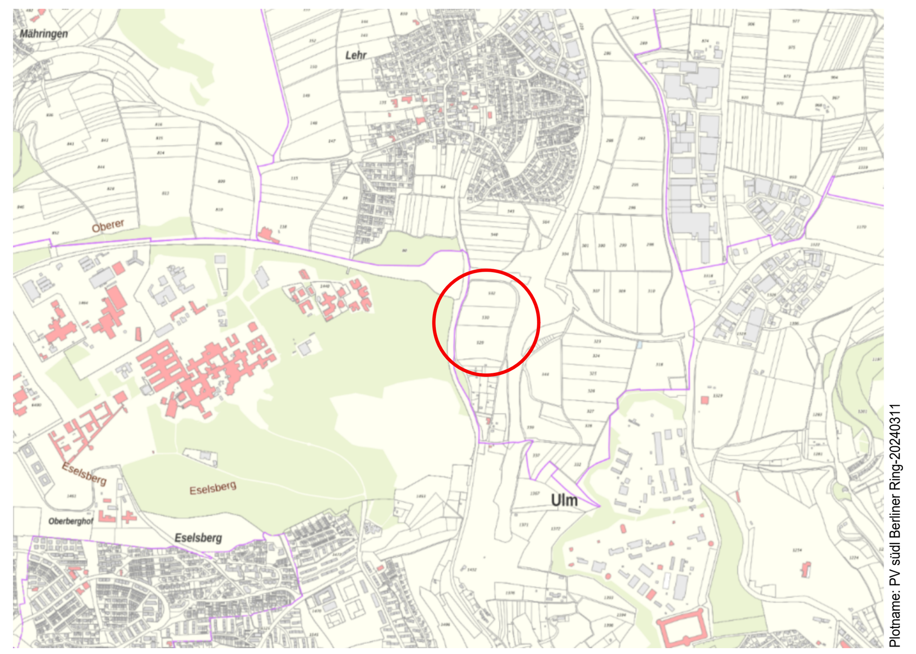
Für das Gelände ist, falls von der zuständigen Feuerwehrwache gefordert. ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen. In dem Plan muss die Leitungsführung bis zum / zu Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein.

Bei der Feuerwehr sowie in der Leitstelle muss eine Telefonnummer mit der dauerhaften Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage sowie Adresse und Erreichbarkeit des zuständigen Energieversorgungsunternehmens hinterlegt werden.

5.12 Kataster

Kataster Stand: 16.01.2024

Übersichtsplan unmaßstäblich



Planbereich	Plan Nr.
280	54

Stadt Ulm Stadtteil Lehr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"PV Südl. Berliner Ring"

Maßstab 1:1000

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich bisherige Vorschriften der Bebauungspläne außer Kraft.

Gefertigt:
Ulm, den 11.03.2024
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt und Baurecht

Für die Verkehrsplanung:
Hauptabteilung
Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Öffentliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses in der
Südwest Presse (Ulmer Ausgabe)
vom ....
und im Internet (www.ulm.de)

Als Satzung ausgefertigt:
Ulm, den ....
Bürgermeisteramt

Öffentliche Bekanntmachung
des Auslegungsbeschlusses in der
Südwest Presse (Ulmer Ausgabe)
vom ....
und im Internet (www.ulm.de)

Veröffentlichung in der
Südwest Presse (Ulmer Ausgabe)
vom ....
und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2)
BauGB ausgelegt
vom .... bis einschließlich ....

In Kraft getreten am ....
Ulm, den ....
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als
Satzung gern. § 74 LBO vom Gemeinderat
beschlossen am ....

Die bundes- und landesrechtlichen
Verfahrensvorschriften wurden beachtet