GEMEINDE
EICHSTEGEN

Landkreis Ravensburg

BEBAUUNGSPLAN

„Energiepark Eichstegen Ost“

Gemarkung Eichstegen

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Fassung vom 22.07.2025

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25036
Bearbeitung: AT

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4

§ 1 Art der baulichen Nutzung 4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung 4
§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstände 5
§ 4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 5
§ 5 Boden- und Grundwasserschutz, Vermeidungsmaßnahmen 6
§ 6 Grünordnung 7
§ 7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 9
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen 10
§ 9 Örtliche Bauvorschriften 13
§ 10 Inkrafttreten 14

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 15

1. Landwirtschaftliche Belange 15
2. Denkmalschutz 15
3. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 16
4. Überwachung 17
5. Bußgeldvorschrift 17

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN 18

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Eichstegen erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394); der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25); der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) folgenden

Bebauungsplan
„Energiepark Eichstegen Ost“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplans:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.07.2025 mit:
- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 22.07.2025 mit:
- Teilräuml. Geltungsbereich 1, M 1 : 1.500
- Teilräuml. Geltungsbereich 2, M 1 : 1.500
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:
- C) Begründung in der Fassung vom 22.07.2025
- D) Umweltbericht in der Fassung vom 22.07.2025
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Energiepark Eichstegen Ost“ in Eichstegen; Verfasser: Dr. Andreas Schuler – Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Neu-Ulm, vom 20.06.2025

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet SO Freiflächenphotovoltaik

(1) Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt.

(2) Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

1. Solarmodule (Freiflächenphotovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form, die auf Rammprofilen zu gründen sind;

2. Betriebs- und Versorgungsgebäude bzw. -anlagen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (z. B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter);

3. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (z. B. Container);

4. Wege und sonstige befestigte Flächen.

(3) Die Dauer der Photovoltaiknutzung beträgt 35 Jahre ab Inkrafttreten dieser Satzung; im Anschluss sind alle baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen.

(4) Nach Aufgabe der Stromgewinnung ist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ anzulegen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Zulässige Grundfläche
gem. § 16 und 19 BauNVO

1. Die von Modulflächen horizontal überdeckte Grundfläche darf innerhalb der Baugrenzen insgesamt 220.900 m² (entspricht 60 % der Sondergebietsflächen) betragen.

2. Bauliche Anlagen gemäß § 1 (2) Nr. 2 und 3 dieser Satzung dürfen in der Summe eine Grundfläche von 600 m² (entspricht 0,16 % der Sondergebietsflächen) und einzeln eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

3. Für bauliche Anlagen in Form von Wegen und weiteren befestigten Flächen gilt eine Grundfläche von insgesamt 7.300 m² (entspricht 2 % der Sondergebietsflächen).

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Modulhöhe

a) Die Modulhöhe darf maximal 3,5 m über dem natürlichen Gelände betragen. Der obere Bezugspunkt ist die Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand. Die zulässige Modulhöhe darf punktuell um bis zu 0,30 m überschritten werden.

b) Der Mindestabstand der Unterkante der Module zum natürlichen Gelände muss 0,80 m betragen. Der zulässige Mindestabstand darf punktuell um bis zu 0,15 m unterschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen (GH)

Die maximal zulässige Höhe (GH) baulicher Anlagen gemäß § 1 (2) Nr. 2 und 3 dieser Satzung darf 3,5 m betragen. Es gilt das Maß zwischen der Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage.

§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

(1) Solarmodule sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude und Anlagen, die der Speicherung von Energie dienen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Zufahrten, Aufstellflächen, Einfriedungen und Erschließungswege dürfen im Sondergebiet auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

(2) Die festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen sind von einer Einfriedung ausgenommen.

(3) Der Abstand der Modulreihen untereinander muss mindestens 3,0 m betragen.

§ 4 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Eine Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist nicht zulässig, abgesehen von der Verwendung mobilen Lichts bei erforderlichen nächtlichen Wartungsarbeiten und bei Störfällen.

(2) Außenbeleuchtung an Gebäuden

1. Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Außenbeleuchtung zulässig.

2. Die Anforderungen gemäß § 8 dieser Satzung sind dabei zu erfüllen (insektenfreundliche Beleuchtung).

(3) Schadstoffeinträge

1. Der Einsatz von Reinigungsmitteln ist nur dann zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind.

2. Beim Einsatz von boden- oder wassergefährdenden Stoffen (wie z. B. Betriebsstoffe von Maschinen) ist darauf zu achten, dass diese nicht in den Boden eingetragen werden. Im Falle von Öl- oder Kraftstoffaustritten sind sofort geeignete Maßnahmen zur Eindämmung und Entfernung zu ergreifen.

3. Sofern verzinkte Rammprofile für die Modultische verwendet werden, muss sichergestellt sein, dass diese nicht in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden.

§ 5 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ, VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nrn. 13, 14, 15, 20 und 25 BauGB

(1) Abgrabungen und Aufschüttungen

1. Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Das vorhandene Landschaftsrelief ist zu erhalten.

2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/- 0,50 m zulässig, soweit sie zur Herstellung der Betriebs- und Versorgungsgebäude oder der Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.

3. Übergänge zwischen Auffüllungen / Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind flächenhaft herzustellen.

(2) Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung

1. Verkehrsflächen sowie interne Erschließungswege sind in wassergebundener Weise oder in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, wassergebundene Decke). Eine dauerhafte Versiegelung der Verkehrswege z. B. durch Asphalt ist nur im Bereich der Zufahrten auf einer Länge von max. 5,0 m und einer Breite von 3,5 m in Anbindung an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

2. Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern.

§ 6 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Für den gesamten Geltungsbereich gelten folgende Bestimmungen:

1. Es ist auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ebenso wie auf den Einsatz von Gülle zu verzichten.

2. Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sind nicht zulässig.

3. Eine chemische Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig. Sie kann, soweit dies erforderlich ist, gegebenenfalls mechanisch oder thermisch durchgeführt werden.

4. Rodungen von Gehölzen dürfen nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen.

(2) Flächen innerhalb des Sondergebiets (SO Freiflächenphotovoltaik)

1. Die unbebauten Flächen im Sondergebiet (unter und zwischen den Modulen sowie auf den Randstreifen) sind als extensives Grünland / extensive Wiesenfläche herzustellen / zu entwickeln:

   a) Herstellung:
      - Ansaat: Verwendung von heimischem, autochthonen Saatgut der Herkunftsregion 17 „Südliches Alpenvorland“.
      - Statt einer Einsaat ist eine Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.

   b) Pflege:

      Auf dem Boden unter der Anlage und auf den sonstigen Grünflächen innerhalb des Sondergebiets sind folgende biodiversitätsfördernde Pflegemaßnahmen umzusetzen:

      - Es sind entwicklungsangepasst insbesondere in den ersten Jahren nach Inbetriebnahme mehrere Mähgänge zulässig. Das Mahdgut ist abzuräumen.
      - Bei häufiger Mahd (mehr als 5 Mähgänge pro Jahr) ist in den ersten Jahren nach Inbetriebnahme auch ein Verbleiben des Schnittgutes auf der Fläche zulässig.
      - Alternativ kann die Fläche mit biodiversitätsfördernd angepasster Besatzdichte beweidet werden.

(3) Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Die mit Planzeichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ umgrenzten Flächen sind als lockere, zweireihige Strauchpflanzung auszubilden.
   - Pflanzung von autochthonen Sträuchern gemäß nachfolgender Artenliste „Sträucher“ (Pkt. 3), zweireihig in versetzten Reihen. Dabei sind Hecken-Abschnitte von 10 bis 15 m Länge zu bilden. Die Abstände zwischen den Hecken-Abschnitten betragen 20 bis 30 m.
   - Mindest-Pflanzqualität: h= 60-100 cm
   - Pflanzabstand: 1,50 m
   - Die Hecken können nach 10 Jahren ab dem Pflanzzeitpunkt in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar alle 5 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Dabei sind mind. 60% der Heckenabschnitte stehen zu lassen.
   - Ausgefallene Sträucher sind ab einem Ausfall von 10 % in der nachfolgenden Pflanzperiode gleichartig mindestens in der festgesetzten Pflanzgröße zu ersetzen.

2. Die festgesetzten Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

3. Artenliste Sträucher:

– *Cornus mas*	Kornelkirsche
– *Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
– *Corylus avellana*	Haselnuss
– *Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn
– *Crataegus laevigata*	Zweigriffliger Weißdorn
– *Ligustrum vulgare*	Liguster
– *Lonicerea xylosteum*	Rote Heckenkirsche
– *Rhamnus cathartica*	Echter Kreuzdorn
– *Rosa canina*	Hundsrose
– *Euonymus europaea*	Eur. Pfaffenhütchen
– *Salix capraea*	Sal-Weide
– *Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
– *Prunus spinosa*	Schlehe
– *Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

(4) Private Grünflächen

1. Die privaten Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen herzustellen und zu entwickeln.

   a) Herstellung:
   - Ansaat: Verwendung von heimischem, autochthonen Saatgut der Herkunftsregion 17 „Südliches Alpenvorland“. Mischungsverhältnis mind. 30-40 % Kräuter und max. 70 % Gräser.

- Statt einer Einsaat ist eine Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- Die vorhandenen Laubbäume des Waldrandes, die sich teilweise in den östlichen, nördlichen und westlichen randlichen Privaten Grünflächen befinden (aus angrenzenden Waldbeständen), sind zu erhalten.

Hinweis: Der zu erhaltende Gehölzbestand sowie die zu erhaltenden Einzelbäume sind unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

b) Pflege:

Es sind folgende biodiversitätsfördernde Pflegemaßnahmen umzusetzen:

- Die Mahd hat zur Förderung der Biodiversität maximal zweischürig zu erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen.
- Die Mahd auf privaten Grünflächen darf zur Förderung der Feldlerche nicht vor dem 15. Juli eines Jahres erfolgen.

§ 7 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

(1) Insektenfreundliche Beleuchtung

1. Für die nach § 5 (2) dieser Satzung zulässigen Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin).

2. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszurichten, dass das Licht nur auf ökologisch nicht sensible Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Waldbereiche sowie Ausgleichs- und Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten.

3. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein.

(2) Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

1. Bei Zaunbaumaßnahmen entlang von Gehölzbeständen (Abstand kleiner als 5 m) sind diese außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen dem 01. September und dem 01. März durchzuführen. Ggf. notwendige Schnittarbeiten sind zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar auszuführen. Bei einer Durchführung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel indirekt betroffen sein könnten. Lagerflächen müssen einen Abstand von 10 m zum Gehölzbestand aufweisen. Eine Baustellenbeleuchtung, die direkt auf die Gehölze gerichtet ist, ist nicht zulässig.

2. Die Freiräumung des Baufeldes soll zwischen dem 01. September und Ende Februar stattfinden. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.

(3) Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung des Lebensraums der Zauneidechse

1. Der Lebensraum der Zauneidechse im südöstlichen Bereich des Flurstücks Nr. 4 (außerhalb der Sondergebietsfläche) ist durch eine Absperrung zu schützen, um eine Beeinträchtigung des Gehölzbestandes und des Eidechsenlebensraumes zu verhindern.

2. Auf der privaten Grünfläche M1 sind – verteilt auf den gesamten gekennzeichneten Bereich – mind. 10 Totholz-Haufen als Habitat / Tagesversteck anzulegen (ca. 0,6 bis 1 m hoch, Grundfläche min. 1 m²).

§ 8 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Für die Kompensation des planbedingten Eingriffs müssen 1.469.034 Ökopunkte für das Schutzgut Pflanzen und Tiere bereitgestellt werden. Für den Eingriff in den Boden sind 114.718 Ökopunkte als Ausgleich zu erbringen. Der Ausgleich erfolgt durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs, die insgesamt 3.628.987 Ökopunkte umfassen. Eine Überkompensation von 2.045.234 Ökopunkten kann in Absprache mit der UNB für andere Vorhaben genutzt werden.

(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen, A1 auf der Fl.-Nr. 5, A2 auf den Fl.-Nrn. 2, 3, 4 und 6 sowie A3 auf der Fl.-Nr. 5 (alle Gemarkung Eichstegen) dienen dem Ausgleich durch den Eingriff des Bebauungsplans „Energiepark Eichstegen Ost“ und werden dem Eingriff zugeordnet.

(3) Ausgleichsfläche A1, Wildtierkorridor Süd

1. Entwicklungsziel:
   - Extensive, artenreiche Wiese

2. Herstellungsmaßnahmen:
   - Ansaat: Verwendung von heimischem, autochthonen Saatgut der Herkunftsregion 17 „Südliches Alpenvorland“, Frischwiese/Fettwiese. Mischungsverhältnis mind. 30-40 % Kräuter und max. 70 % Gräser.

3. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
   - 2- bis 3-malige Mahd der Fläche, nicht vor dem 15. Juli eines Jahres. Das Mahdgut ist vollständig abzuräumen.

(4) Ausgleichsfläche A2, Wildtierkorridor Nord

1. Entwicklungsziel:
   - Extensive, artenreiche Wiese
   - Biotoperhalt: Biotop „Tümpel Zwirtemberg“ (Biotop-Nr. 180234362230)
   - Biotoperhalt: Biotop „Feuchtvegetation nördlich Arnetsreute“ (Biotop-Nr. 180234362231)
   - Erhalt der Gehölzstruktur außerhalb der Biotope

2. Herstellungsmaßnahmen:

   a) Extensive, artenreiche Wiese:
      - Ansaat: Verwendung von heimischem, autochthonen Saatgut der Herkunftsregion 17 „Südliches Alpenvorland“, Frischwiese/Fettwiese. Mischungsverhältnis mind. 30-40 % Kräuter und max. 70 % Gräser.

   b) A-M3: Biotoperhalt: Biotop „Tümpel Zwirtemberg“ (Biotop-Nr. 180234362230)
      - Im Winterhalbjahr nach Inbetriebnahme der Anlage ist der Tümpel in Abstimmung mit der UNB einmalig zu räumen und die Gehölze sind zu 60% auf den Stock zu setzen.

   c) A-M2: Biotoperhalt: Biotop „Feuchtvegetation nördlich Arnetsreute“ (Biotop-Nr. 180234362231)
      - Im Winterhalbjahr nach Inbetriebnahme der Anlage ist der Bereich zu mähen, die Gehölze (außerhalb der in der Planzeichnung als „Gehölzbestand – zu erhalten“ gekennzeichneten Bereiche) sind zu entfernen.
      - Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen.

   d) A-M1: Gehölzbestand zu erhalten
      - Der Gehölzbestand ist zu erhalten und in seinem Wuchs zu fördern.
      - Sollte im Rahmen des Zaunbaus ein Rückschnitt unumgänglich sein, ist dieser außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 01. September und dem 01. März durchzuführen.

      Hinweis: Der zu erhaltende Gehölzbestand sowie die zu erhaltenden Einzelbäume sind unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

3. Pflegemaßnahmen:

   a) Extensive, artenreiche Wiese:
      - regelmäßige zwei- bis drei-schürige Mahd der Wiesenflächen nicht vor dem 15. Juli eines Jahres, Abräumen des Mahdgutes

b) A-M3: Biotoperhalt: Biotop „Tümpel Zwirtemberg“ (Biotop-Nr. 180234362230)
   - Die Gehölze sind regelmäßig alle 10 Jahre partiell zurückzunehmen (auf den Stock setzen), die Uferfläche des Tümpels ist jeweils zu 60% von Gehölzen freizustellen.

c) A-M2: Biotoperhalt: Biotop „Feuchtvegetation nördlich Arnetsreute“ (Biotop-Nr. 180234362231)
   - Jährlich ein- bis zweimalige Mahd nicht vor dem 15. Juli eines Jahres.
   - Gehölzaufwuchs ist zu entfernen.
   - Das Mahdgut sowie Gehölzschnitt sind vollständig von der Fläche zu entfernen.

d) A-M1: Gehölzbestand zu erhalten
   - Der Gehölzbestand ist zu erhalten und in seinem Wuchs zu fördern.
   - Sollte ein Rückschnitt (zur Freihaltung des Wiesenweges und des Zaunes) unumgänglich sein, ist dieser außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 01. September und dem 01. März durchzuführen.

(5) Ausgleichsfläche A3, Landschaftsschutzgebiet

1. Entwicklungsziel:
   - Extensive, artenreiche Wiese

2. Herstellungsmaßnahmen:
   - Ansaat: Verwendung von heimischem, autochthonen Saatgut der Herkunftsregion 17 „Südliches Alpenvorland“, Frischwiese/Fettwiese. Mischungsverhältnis mind. 30-40 % Kräuter und max. 70 % Gräser.

3. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
   - 2- bis 3-malige Mahd der Fläche, nicht vor dem 15. Juli eines Jahres. Das Mahdgut ist vollständig abzuräumen.

(6) Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie Pflanzenschutzmitteln sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig.

(7) Die festgesetzten Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

(8) Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme herzustellen.

(9) Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Ausgleichsmaßnahmen sind nur in Abstimmung mit der UNB zulässig.

(10) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Abweichend hiervon dürfen innerhalb der Ausgleichsflächen maximal 100 m² für die Herstellung von Wegen und Zufahrten in Anspruch genommen werden.

§ 9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO

(1) Dachgestaltung/ -eindeckung

1. Bauliche Anlagen gemäß § 1 (2) Nr. 2 und 3 dieser Satzung sind mit Pult-, Satteloder Flachdach zu versehen.

2. Dachbegrünungen sind zulässig.

3. Grell leuchtende und reflektierende Farben (wie z. B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien (wie z.B. Zink, Blei oder Kupfer) sind als Dacheindeckungen nicht zulässig.

(2) Außenwände

1. Für die Fassaden der gemäß § 1 (2) Nr. 2 und 3 dieser Satzung zulässigen baulichen Anlagen sind grell leuchtende und reflektierende Farben (wie z. B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) nicht zulässig.

2. Für alle Gebäude auf dem Grundstück ist ein einheitlicher Farbton zu verwenden.

3. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

(3) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

(4) Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedung darf inkl. Übersteigschutz max. 2,50 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante.

2. Sockel sind nicht zulässig.

3. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

4. Die Einfriedung ist in offener Gestaltung auszuführen (z. B. als Stabgitter-, Maschendraht-, Wildzaun o. Ä.).

5. Geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern oder flächenhafte Paneele in Kunststoff oder Alu) sind nicht zulässig.

6. Masten für die Installation von Videoüberwachungssystemen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die maximale Höhe der Masten darf 6,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

§ 10 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Energiepark Eichstegen Ost“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann Staubemissionen verursachen, die sich auf den PV-Modulen niederlegen. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

2. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach § 20 und § 23 des Baden-Württembergischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg:

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle 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. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

Das Landesamt für Denkmalpflege und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekanntwerdenden Funde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

§ 23 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg:

Bewegliche Kulturdenkmale, die herrenlos sind oder die so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden mit der Entdeckung Eigentum des Landes, wenn sie bei staatlichen Nachforschungen oder in Grabungsschutzgebieten entdeckt werden oder wenn sie einen hervorragenden wissenschaftlichen Wert haben.

3. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

3.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

3.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen.

3.4 Altlasten

Im Bereich des Grundstücks Flurstück Nr. 5 (Flur 5) ist die Altablagerung „Arnetsreuter Ösch“ (Flächennummer 242) mit folgender Bewertung dokumentiert:

<u>Wirkungspfad Boden – Grundwasser: Handlungsbedarf B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz</u>

Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Nach der Bewertung der Ergebnisse der „Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen“ ist eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser auszuschließen. Es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Aufgrund der Nutzungshistorie, kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.

<u>Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze: Handlungsbedarf A (Ausscheiden und Archivieren der Informationen)</u>

Es bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Gefährdung.

4. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Eichstegen überwacht gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

5. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer entgegen dem § 75 Abs. 1 – 6 des LBO von Baden-Württemberg handelt.

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Ausgefertigt

Gemeinde Eichstegen

Eichstegen, den .....

.....

Artur Rauch, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Energiepark Eichstegen Ost“ wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Eichstegen

Eichstegen, den .....

.....

Artur Rauch, Bürgermeister (Siegel)