

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 15

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Bestehende Nutzungen	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
2.1	Regionalplan / Raumordnung	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Planverfahren	5
3	STANDORT- UND PLANUNGSALTERNATIVEN	6
3.1	Standorteignung	6
3.2	Planungsalternativen	9
4	KONZEPTION	9
4.1	Modulflächen	9
4.2	Erschließung	11
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Höhe baulicher Anlagen	12
5.4	Grundflächenzahl (GRZ)	13
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	13
5.6	Carports und Garagen	13
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG	14
6.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
6.2	Einfriedungen	14
7	UMWELTBERICHT / ARTENSCHUTZ	14
8	KOSTEN	15
9	BODENORDNUNG	15
10	FLÄCHENBILANZ	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Sonnenenergiegewinnung ist ein wesentlicher Baustein, um die Energiewende umzusetzen und die im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verankerten Ziele zu erreichen. Neben einem starken Ausbau von Solarthermie und Photovoltaik auf Dachflächen wird daher auch ein Ausbau von Solaranlagen auf Freiflächen beabsichtigt. Auch die Gemeinde Dettighofen ist bestrebt, regenerative Energiequellen zu erschließen und möchte daher einen privaten Investor mit der Idee, einen Solarpark zu errichten, unterstützen. Die Anlage zur Erzeugung von regenerativen Energien entspricht dem kommunalen Leitbild und wird seitens der Verwaltung begrüßt.

Auf der Gemarkung Baltersweil befinden sich nördlich des Siedlungsbereichs Grundstücke, die sich für die Errichtung eines Solarparks anbieten. Dort soll auf einer circa 8 ha großen Fläche eine Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer geplanten Nennleistung von ca. 7,1 MW errichtet werden. Die Anlage soll im Jahr ca. 7,4 Millionen KWh liefern, womit in etwa 1.850 Haushalte* mit Strom versorgt werden könnten.

Da Freiflächen-Solaranlagen, die nicht an Autobahnen oder an Bahnschienen liegen, im Sinne des Baugesetzbuches jedoch nicht zu den privilegierten Nutzungen im Außenbereich zählen, ist für die Errichtung eines großflächigen Solarparks die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebiet Solarpark notwendig. Entsprechend muss durch punktuelle Änderung im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche dargestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen das notwendige Planungsrecht für den Solarpark geschaffen und unter besonderer Berücksichtigung der bisherigen Nutzung sowie der ökologischen Belange die Rahmenbedingungen für die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage definiert werden. Damit fördert diese Bebauungsaufstellung die Nutzung erneuerbarer Energien und wird gleichzeitig dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gerecht. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

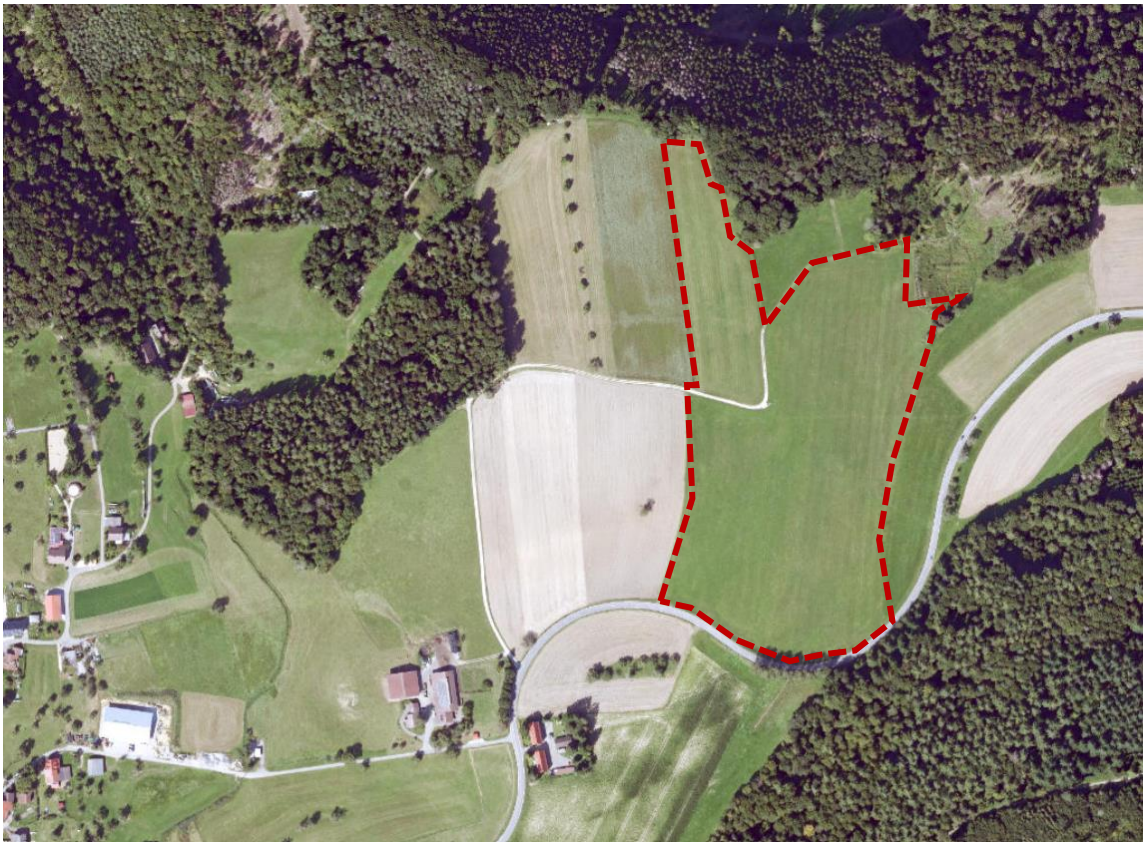
- Förderung der Energiewende / Nutzung regenerativer Energien
- Entwicklung der Fläche als Solarpark
- Flächensparende sowie effiziente Nutzung des Areals
- Wirtschaftliche Erschließung des Plangebiets
- Schutz des Landschaftsbildes / Einbindung der Anlage in die nähere Umgebung
- Berücksichtigung der Belange von Ökologie und Artenschutz

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen Baltersweil und Jestetten im Nordwesten des Holzweihenofs. Begrenzt wird die Fläche im Norden durch Waldflächen, die an die Schweizer Grenze anschließen, durch landwirtschaftliche Flächen im Westen und Osten sowie durch die Landstraße 163 im Süden. Die Erschließung erfolgt maßgeblich durch einen landwirtschaftlichen Weg, der das Gebiet quert und in seiner Funktion weiterbesteht.

Das Gelände ist lediglich leicht bewegt. Die Lage in einer leichten Mulde ist in Bezug auf die Landschaftsverträglichkeit günstig. Auch die angrenzenden bewaldeten Kuppen schränken die Sichtbarkeit und damit die Fernwirkung ein.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 198, 211/1, 265 und 250 sowie Teilbereiche der Wegegrundstücke Flst.-Nrn. 180 und 247. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.



Luftbild (Quelle: LUBW) mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot gestrichelt)

1.3 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet wird bisher als Acker- und Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme von Teilen der Wegegrundstücke (Flurstück 180 und 247) im privaten Eigentum. Der Vorhabenträger verfügt über einen langfristigen Pachtvertrag.

Im Norden schließen Waldflächen an, welche in einiger Entfernung ein Geotop am Öl-bach enthalten. Nördlich der Waldflächen liegt auf Schweizer Seite die Zollstraße mit landwirtschaftlichen Flächen, im Osten und Westen landwirtschaftliche Flächen, im Süden die L163.

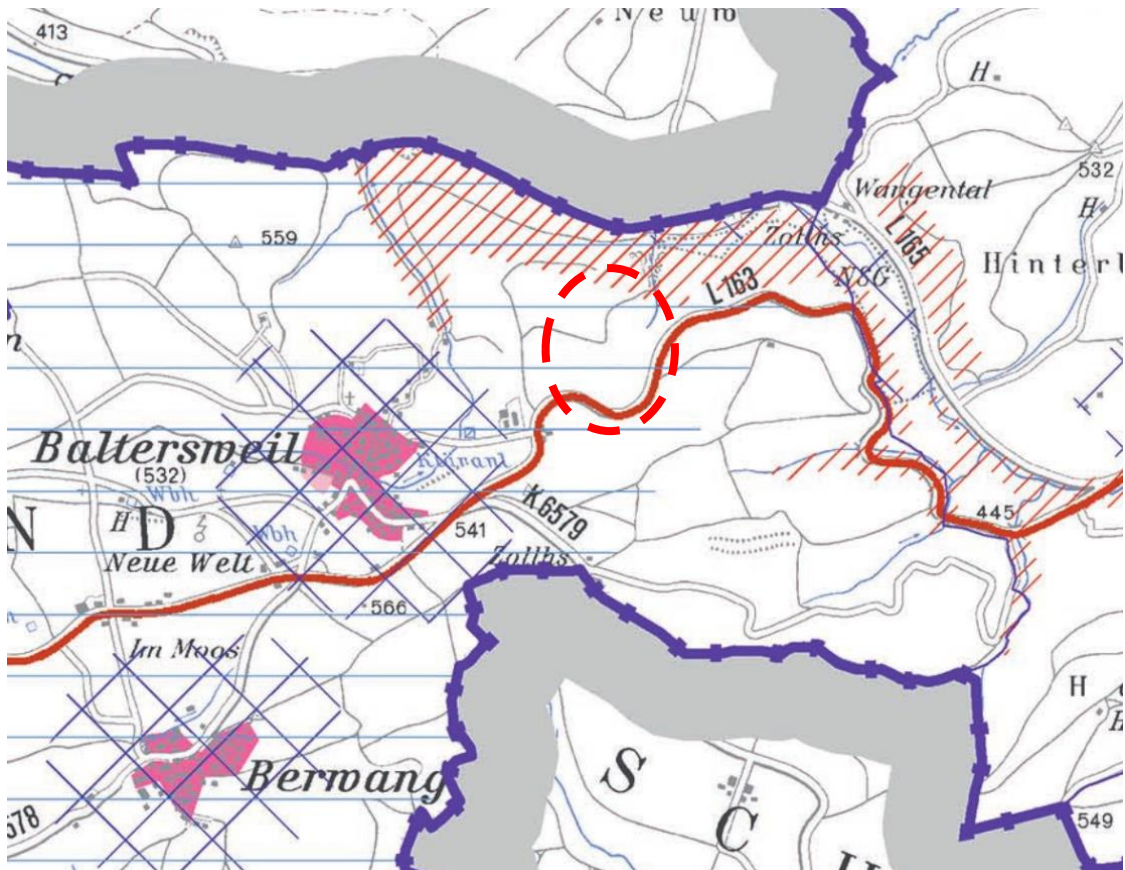
Die nächstgelegene Bebauung befindet sich mit dem Holzwiesenhof und den Gebäuden auf der anderen Seite der Landstraße L 163 in einer Entfernung von circa 200 m.

Wie bei Flächen im Schwarzwald häufig der Fall, handelt es sich auch bei der projektierten Fläche um ein sogenanntes „benachteiligtes Gebiet“ i. S. d. Freiflächenöffnungsverordnung vom 07.03.2017, womit für das nunmehr geplante Vorhaben eine Vergütung gemäß §§ 37 Abs. 1 Nr. 3 h oder i EEG zu erwarten ist.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Regionalplan / Raumordnung

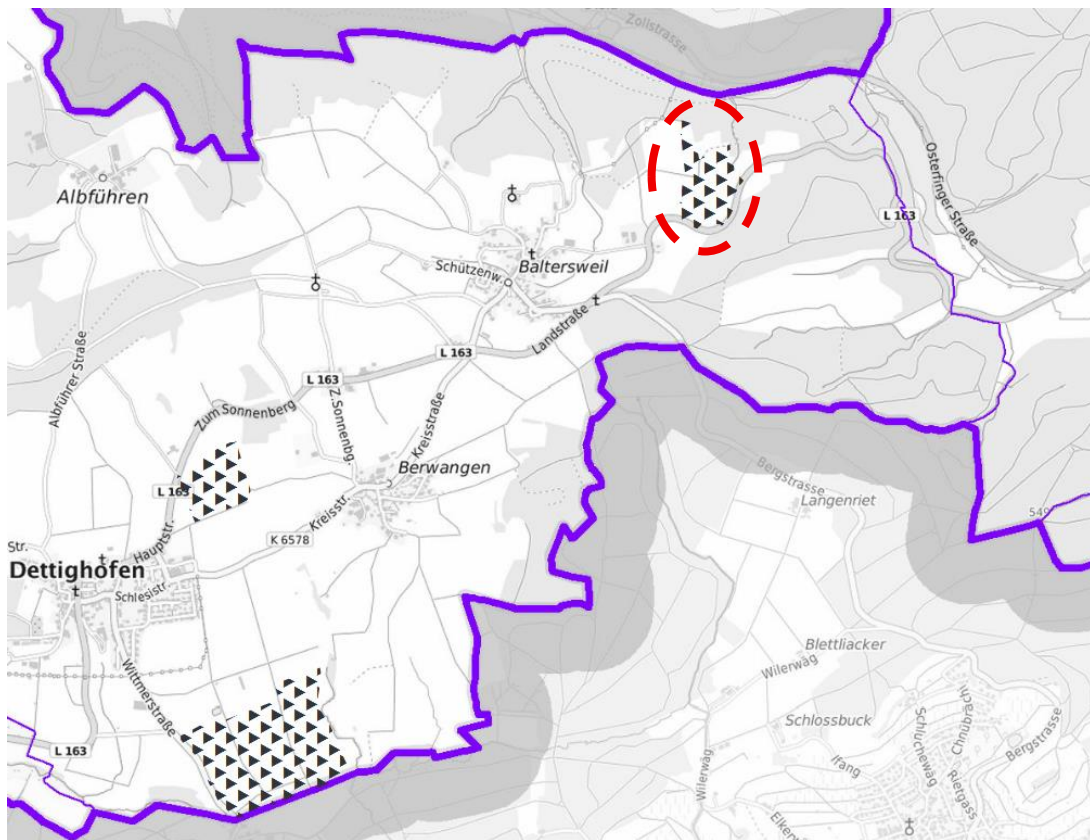
Darstellungen und Ziele des Regionalplans Hochrhein-Bodensee vom August 2009 sind nicht unmittelbar betroffen. Angrenzend ist als Ziel ein zu erhaltendes Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) (PS 3.2.1) dargestellt. Wechselwirkungen mit der Nutzung als Solarpark wurden im Rahmen der übergeordneten Planung (Flächennutzungsplan) betrachtet.



Ausschnitt Regionalplan Hochrhein-Bodensee Stand August 2009

Aus dem Entwurf Regionalplan 3.1 – Teilfortschreibung Freiflächen-Photovoltaik (FFPV) für die Region Hochrhein-Bodensee mit dem Stand vom 07.05.2024 wird die Fläche des Plan-gebiets als Vorranggebiet für Freiflächen-Photovoltaik-Nutzung festgelegt (siehe nach-folgende Abbildung).

Im nördlichen Teil der vorgesehenen Fläche überlagert sich das Plangebiet zusammen mit dem VRG für FFPV leicht mit einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Durch die Errichtung und Betrieb einer FFPV-Anlage sind in den Überlagerungsbereichen in der Regel keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort gesicherten Raumfunktionen zu erwarten.



Ausschnitt aus dem Entwurf Regionalplan 3.1 – Teilfortschreibung Freiflächen-Photovoltaik für die Region Hochrhein-Bodensee (Quelle: Regionalplan Hochrhein-Bodensee, 07.05.2024)

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Jestetten, Lottstetten und Dettighofen stellte die betroffenen Flächen ehemals als landwirtschaftliche Fläche dar. Der FNP wurde mit Genehmigung vom 03.09.2024 punktuell geändert. Das Änderungsverfahren war dem Bebauungsplanverfahren vorgeschaltet, sodass die Änderung vor dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Wirksamkeit erlangen wird. Die Fläche wird als Sonderbaufläche Solarpark dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3 Planverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung im Außenbereich wird im Regelverfahren mit einer zweistufigen Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist. Er beinhaltet die Grünordnungsplanung sowie die erforderliche Umweltprüfung.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung folgt die Offenlage, in der den Bürgern und Behörden erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden unter- und gegeneinander abgewogen, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 15

Verfahrensdaten

22.07.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Solarpark Baltersweil“ gem. § 2 (1) BauGB und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
01.08.2024 bis 06.09.2024	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und. § 4 (1) BauGB
23.06.2025	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Solarpark Baltersweil“ und beschließt die Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
18.07.2025 bis 22.08.2025	Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 17.07.2025 mit Frist bis 22.08.2025	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
29.09.2025	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Solarpark Baltersweil“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 STANDORT- UND PLANUNGSAalternativen

3.1 Standorteignung

Die Installation von Photovoltaikanlagen an Gebäuden ist grundsätzlich vorzugswürdig. Der für die Klimawende notwendige, und politisch gewollte Zubau an alternativen Energien ist jedoch nicht allein über Photovoltaikanlagen an Gebäuden zu erreichen, weshalb Photovoltaik-Freiflächenanlagen eine wichtige ergänzende Rolle spielen. Hinzu kommt, dass die Kommunen keine Zugriffsrechte auf private Dach- oder Gebäudeflächen haben und diese daher keine Alternative für die Produktion von erneuerbarer Energie aus Photovoltaik in der geplanten Größenordnung darstellen.

Da keine Dachflächen für eine großflächige Photovoltaikanlage zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Gemeinde, diese großflächige Anlage auf Freiflächen zu realisieren. Gemäß Energieatlas BW sind Acker- und Grünlandflächen in benachteiligten Gebieten als potenziell geeignete Flächen einzustufen. Die genannten Kriterien (Acker- und Grünlandflächen in benachteiligten Gebieten) sowie weitere Kriterien (Sichtbarkeit / Landschaftsbild, landwirtschaftliche Qualität der Böden, Archäologie, Störung von Gebäuden mit Wohnnutzung, Natur- und Artenschutzverträglichkeit, regionale Wertschöpfung, Netzanbindung, technische Gestaltung und Eingliederung in die Landschaft, Einzelfallentscheidung und Ortsbesichtigung) betrachtet.

Nach Einzelfallbeurteilung der einzelnen Kriterien ergibt sich eine sehr gute Eignung der Flächen, die in Zusammenhang mit der Verfügbarkeit des Grundstücks und der vorhandenen Infrastruktur als Standort für die Errichtung einer Photovoltaikanlage gewählt

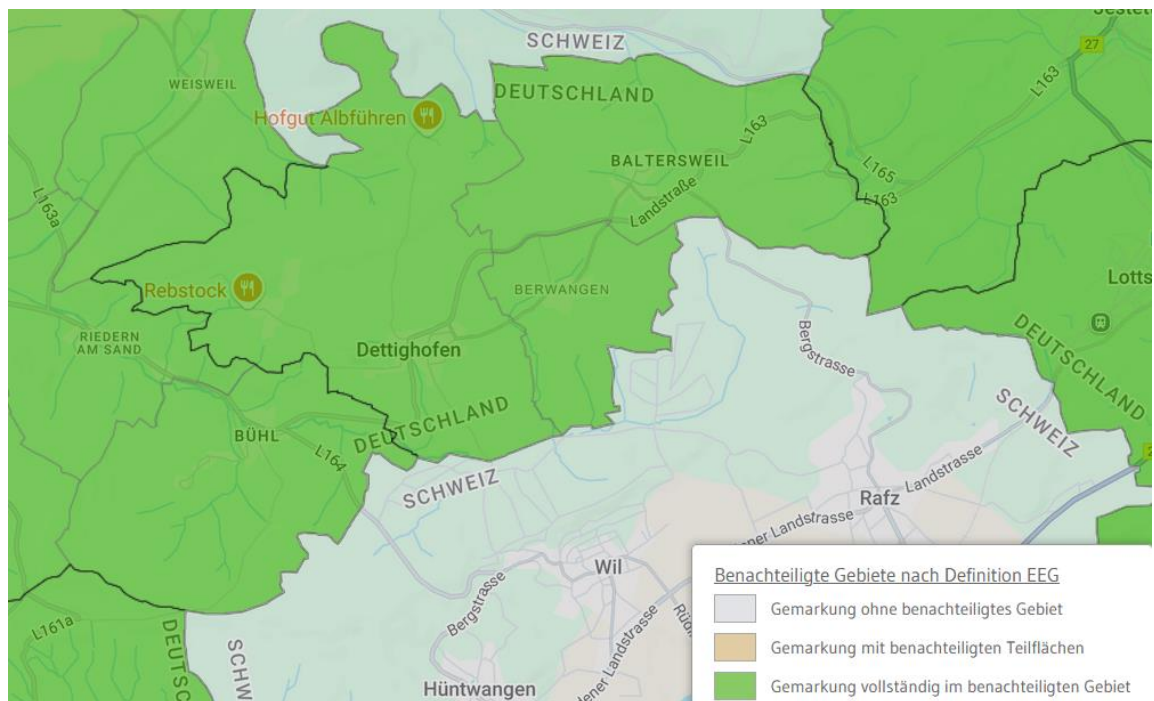
BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 15

wurden. Anhand der genannten Kriterien kann zudem dargelegt werden, dass die vorliegende Ausweisung eines Sondergebiets für Photovoltaik-Anlagen in Einklang mit den Zielen der Gemeinde Dettighofen steht. Im Sinne der planerischen Abstufung erfolgt eine Standortalternativenprüfung grundsätzlich auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Im vorliegenden Fall kann der Bebauungsplan aus den bereits vorliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Nachfolgend werden die wesentlichen Aspekte der Eignung des Standorts erläutert.

Acker- und Grünland in benachteiligten Gebieten

Die betroffenen Flächen sind im Energieatlas der LUBW nach Maßgabe der FFÖ-VO (Freiflächenöffnungsverordnung) bzw. des EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) als benachteiligte Gebiete ausgewiesen. Gemäß der 2017 von der Landesregierung verabschiedeten FFÖ-VO werden auch Acker- und Grünlandflächen in benachteiligten Gebieten als potenziell geeignet angesehen.



Karte der benachteiligten Gebiete, Energieatlas Sonne der LUBW (Quelle: LUBW)

Sichtbarkeit / Landschaftsbild

Generell wirken sich Solarparks störend auf das Landschaftsbild aus. Nach einer ersten Prüfung kann jedoch festgestellt werden, dass keine relevanten Sichtbeziehungen zu sensiblen Landschaftsbereichen bestehen. Des Weiteren liegt das Plangebiet in Großteilen in einer Senke, sodass die Fernwirkung vergleichsweise gering ist.

Landwirtschaftliche Qualität der Böden

Für die Betrachtung der landwirtschaftlichen Belange wird die Flurbilanzkarte herangezogen. Die Flurbilanzkarte gibt Auskunft über die Bodengüte bzw. die Ertragsfähigkeit eines Flurstücks und ersetzt die bisherigen Wirtschaftsfunktionenkarten. Die Flurbilanzkarte für den Landkreis Waldshut stellt das gesamte Plangebiet als „Vorbehaltsflur I“ der Wertstufe II dar. Damit handelt es sich um höherwertige Flächen, die im Zuge der Planung in Anspruch genommen werden.

Es ist jedoch festzuhalten, dass die geplante Nutzung durch PV-Anlagen mit einer zumindest extensiven landwirtschaftlichen Nutzung vereinbar ist: Die Flächen unter und zwischen den Modulen sollen als Grünland entwickelt werden und können auch

beweidet werden. Aufgrund der geringen baulichen Eingriffe und der minimalen Flächenversiegelung wäre infolge einer Aufgabe des Solarparks die Nachnutzung der Flächen als reine landwirtschaftliche Flächen leicht umsetzbar. In diesem Fall wäre sogar von Vorteil, dass sich die Böden während der Nutzung als Solarpark von der landwirtschaftlichen Nutzung erholen und positiv entwickeln können. Die Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird von der Gemeinde erkannt und hingenommen.

Archäologie

Im Plangebiet sind archäologische Bodendenkmale nicht bekannt, andere Kulturgüter wie Baudenkmale sind nicht vorhanden. Der vorliegende Bebauungsplan enthält zudem einen Hinweis bezüglich des Umgangs mit etwaigen archäologischen Funden oder Befunden.

Störung von Gebäuden mit Wohnnutzung

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 500 m (Im Winkel, Mühlenweg). Der nächstgelegene Aussiedlerhof, der sogenannte Holzwinkelhof, befindet sich ebenfalls im Südwesten in direkter Angrenzung an die Landstraße und den das Plangebiet erschließende Wirtschaftsweg. Aufgrund der Topografie und der geplanten Eingrünung des Plangebiets kann davon ausgegangen werden, dass Gebäude mit Wohnnutzung von der vorliegenden Planung in ihrem Bestand nicht negativ beeinträchtigt werden.

Natur- und Artenschutzverträglichkeit

Im vorliegenden Bebauungsplan werden planinterne Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert und auch verbindlich festgesetzt. Dazu gehören die Entwicklung von extensivem, artenreichem Grünland, geeignete Abstände zwischen den Modulreihen und eine für Kleintiere durchlässige Einfriedung. Zudem werden Anpflanz- und Pflegemaßnahmen in den Randbereichen des Plangebiets festgesetzt. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird durchgeführt. Bezüglich des besonderen Artenschutzes wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage von Erfassungen verschiedener Artengruppen vorgenommen.

Regionale Wertschöpfung

Der Solarpark soll von der im Bereich Photovoltaikanlagen spezialisierten Firma Solea GmbH aus Plattling, Bayern betrieben werden. Die hierfür in Anspruch genommenen Grundstücke zu diesem Zweck langfristig gepachtet. Die Umsetzungsfähigkeit der geplanten Photovoltaikanlage an diesem Standort ist gegeben.

Netzanbindung

Ein geeigneter Netzverknüpfungspunkt besteht bereits im Norden auf Schweizer Seite. Hieran kann der Solarpark angeschlossen werden. Vom Schweizer Einspeisepunkt wird der Strom weiter an das deutsche Netz verteilt. Die notwendige Kabelverlegung soll als Erdkabel erfolgen.

Technische Gestaltung und Eingliederung in die Landschaft

Die einzelnen Solarmodule der Anlage sollen in parallelen Reihen angeordnet und in einem flachen Anstellwinkel von 20° aufgestellt werden. Die Modulreihen werden in einem vom Gelände abhängigen Abstand von 3,5 m – 6 m zueinander platziert. Zur Befestigung werden verzinkte Stahlprofile ins Erdreich eingerammt. Durch die Aufständigung sind im Gegensatz zur bodennahen Anordnung die Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen auf den darunter liegenden Flächen möglich.

Die Einzäunung der Photovoltaikanlage erfolgt aus versicherungstechnischen Gründen mit einem bis zu 2,3 m hohen Zaun. Um die Durchlässigkeit für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel in Bodennähe zu ermöglichen, wird eine Mindest-Durchlasshöhe unter

der Einfriedigung berücksichtigt. Darüber hinaus wird es zur Durchlässigkeit für Rotwild niedrige Öffnungen im Zaun als sog. Rehfenster geben, die die Barrierewirkung des Solarparks für die Wildwege mindern. So sollen die Auswirkungen auf Wildtiere minimiert werden.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen definiert, die die Eingliederung des Vorhabens in die Landschaft verbessern: Die abschnittsweise Randeingrünung schirmt die technischen Anlagen von der Umgebung ab. Auch durch die Entwicklung der Flächen unter und zwischen den Modulen als Grünland werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild abgemildert.

Einzelfallentscheidung

Nach Einzelfallbeurteilung der aufgeführten Kriterien ergibt sich eine sehr gute Eignung der Fläche, die in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Vorprägung der Flächen, der Verfügbarkeit des Grundstücks und der Nähe zum Anschlusspunkt auf Schweizer Seite als Standort für die Errichtung einer Photovoltaikanlage gewählt wurden. Die vorliegende Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Anlagen steht folglich in Einklang mit dem Gesamtkonzept der Gemeinde Dettighofen und des Gemeindeverwaltungsverbands.

3.2 Planungsalternativen

Der Planung liegt eine flächensparende und effektive Anordnung der Solarmodule zugrunde, wodurch möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen und ein maximaler Energieertrag erzielt wird. Der Flächenzuschnitt orientiert sich dabei an den zur Verfügung stehenden Flächen und wird eingeschränkt durch den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Weg sowie die FFH-Mähwiesen im Norden (Flst.nr. 250) und Süden (kleinere Teilbereich der Grundstücke Flst.Nrn. 198 und 211/1).

Die Ausrichtung der Solarmodule erfolgt zu Gunsten eines effizienten Energieertrags nach Süden. Die Abstände zwischen den Modulreihen wurden so gewählt, dass die Grünflächen weiterhin ausreichend besonnt werden und der Energieertrag nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Das Plangebiet ist über den querenden bestehenden Wirtschaftsweg erschlossen. Weitere Eingriffe durch einen Ausbau des Wegenetzes können damit vermieden werden.

4 KONZEPTION

4.1 Modulflächen

Innerhalb des Sondergebiets Solarpark soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage aus aufgeständerten einzelnen Modultischen errichtet werden. Zur effizienten Ausnutzung der Fläche sind die verschiedenen Modultische mit 4x14, 4x7 oder 4x4 Modulen bestückt. Sie weisen eine Tischneigung von 20° auf und sind parallel zueinander nach Süden ausgerichtet. Die Modultische bestehen vornehmlich aus Aluprofilen und aus Stahlpfosten, die in den Boden eingerammt werden. Die Gesamtkonstruktion erreicht dabei eine Höhe von knapp 3 m.

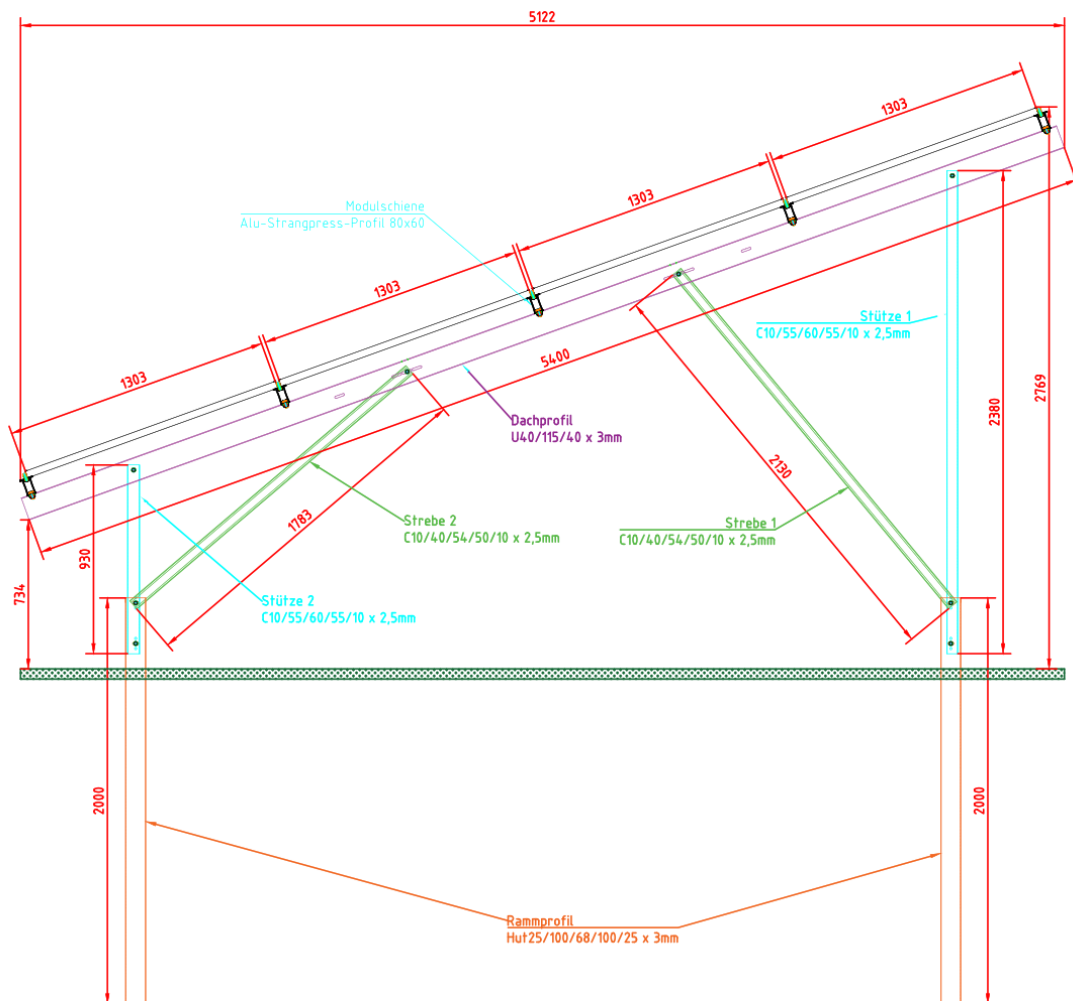
Der Abstand zwischen den Reihen beträgt geländeabhängig ca. 3 - 6,5 m. Hierdurch soll eine weitestgehende Verschattungsfreiheit der Module untereinander und gleichzeitig eine effektive Begrünung gewährleistet werden. Durch die Aufständigung von circa 70 cm sind im Gegensatz zur bodennahen Anordnung Pflanzmaßnahmen für die darunter liegende Grünfläche möglich.

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 15

Zwischen und unter den Modulen wird die Fläche extensiv begrünt. Eine Beweidung ist sinnvoll und soll in Abhängigkeit naturschutzrechtlicher Belange realisiert werden.

Der Solarpark wird allseitig eingezäunt. Relevante Fernblickbeziehungen sind durch die Lage in Waldnähe und durch die leichte Muldenlage nicht gegeben. Weiter wird die Sichtbarkeit der Solaranlage durch die geplante Randeingrünung des Gebiets auch für Spaziergänger eingeschränkt. Zum Schutz des Landschaftsbilds erfolgt im Osten und Westen eine Randeingrünung.



Schnitzzeichnung eines vorgesehenen Moduls



Lageplan (Energy Heroes, April 2023)

Zur Unterbringung der technischen Infrastruktur wie Wechselrichter und Transformator sind auf der nordwestlichen Teilfläche ein Gebäude sowie im südöstlichen, deutlich größeren Teilbereich zwei Gebäude vorgesehen. Damit können Leitungsverluste gegenüber einer Lösung mit einem zentralen, größeren Gebäude minimiert werden.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird von der L163 zwischen Baltersweil und Jestetten aus über einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Der Weg ist ausreichend dimensioniert und kann in der bestehenden Form erhalten bleiben. Die Verkehrsanbindung des Gebiets ist damit gesichert. Der Weg verbleibt nach wie vor zugänglich und dient der Erschließung der angrenzenden land- und forstwirtschaftliche genutzten Grundstücke. Im Bebauungsplan wird der Weg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Wegeverbindungen innerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich, die für die Errichtung und Wartung der Anlagen erforderlichen Verbindungen werden zum Schutz des Bodens nicht befestigt.

Die Anbindung des Solarparks an das überörtliche Stromnetz erfolgt nach Norden an einen Einspeisepunkt auf Schweizer Seite. Von hier besteht eine Vernetzung in das deutsche Stromnetz.

Weitere technische Ver- und Entsorgungsanlagen sind für die geplante Nutzung nicht relevant, da kein Schmutzwasser anfällt und auch das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück verbleibt. Der Ausbau zusätzlicher Medien (z.B. Breitband) ist für den Betrieb der Anlage nicht erforderlich.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solarpark festgesetzt. Dabei wird im vorliegenden Bebauungsplan unter dem Begriff Solar-Anlage jegliche Anlage zur Sonnenenergiegewinnung, also sowohl Photovoltaik als auch Solarthermie verstanden.

Ziel ist es, die vorgesehene Nutzung durch Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung und die hierfür notwendigen Nebenanlagen zu ermöglichen, jedoch keine weitere Bebauung des Geländes zuzulassen. Durch die Begrenzung der baulichen Nutzung ausschließlich auf Solaranlagen unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den sonstigen Baugebieten der BauNVO.

Nebenanlagen wie beispielsweise Betriebsgebäude, Wechselrichter, Speicher, Transformatoren, Antennenanlagen sind für den Betrieb der Anlage notwendig und werden ebenso wie Einfriedungen zum Schutz der Anlagen zugelassen. Wege sind für die Erschließung der Anlage erforderlich. Zur Wartung der Anlage muss das Grundstück mehrmals im Jahr befahren werden. Diesbezüglich werden Wege im Sondergebiet zugelassen. Die Aufzählung ist nicht abschließend, weitere zum Betrieb des Solarparks notwendigen Nebenanlagen sind zulässig.

Neben der Aufstellung der Solarmodule werden zum Betrieb der Anlage Betriebsgebäude erforderlich. Deren Errichtung wird einerseits durch die Festsetzung von je zwei Betriebsgebäuden mit maximal je 25 m² Grundfläche ermöglicht, andererseits wird eine darüberhinausgehende Versiegelung der Fläche vermieden.

Wünschenswert sind neben der solaren Energiegewinnung auch untergeordnete landwirtschaftliche Nutzungen zum Beispiel in Form von Weidewirtschaft oder Tierhaltung. Diesbezüglich werden untergeordnete landwirtschaftliche Nutzungen und die hierzu erforderlichen Nebenanlagen ebenfalls zugelassen, um Spielräume für eine Mehrfachnutzung der Fläche zu eröffnen und diese bisher als privilegiertes Vorhaben zulässige Nutzungen auch weiterhin zu ermöglichen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Definition der zulässigen Höhe (OK) auch durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert.

5.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Oberkante (OK) als Höchstmaß in Metern festgesetzt und darf 3,5 m nicht überschreiten. Die Einschränkung dient insbesondere dem Schutz des Landschaftsbilds. Zur ausreichenden Bestimmtheit der Höhenfestsetzung werden der obere und der untere Bezugspunkt bestimmt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Geländeoberkante nach Baufertigstellung, als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der baulichen Anlage.

Aus naturschutzrechtlichen Gründen wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Module aufgeständert werden und ein Luftraum von mindestens 0,7 m unter den Modulen erhalten bleibt, sodass gute Bedingungen für die bestehenden und vorgesehenen Grünstrukturen unter den Solarmodulen bestehen und ein ökologisch wirksamer Bewuchs möglich ist. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung günstige Voraussetzungen für landwirtschaftliche – insbesondere weidewirtschaftliche - Nutzungen und für das Durchqueren von Tieren.

5.4 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beschreibt die maximal mögliche Überdeckung des Grundstücks mit baulichen Anlagen und wird im Plangebiet auf 0,5 festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundfläche ist die Projektion der Solarmodule maßgebend. Dabei sind die Flächen der Solarmodule vollständig auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Dennoch bleibt der Bereich unter den Solarmodulen größtenteils unversiegelt, da die Solarmodule aufgeständert sind und die Flächen unter den Modulen begrünt werden. Es handelt sich somit nicht um eine vollständige Versiegelung der Fläche.

Die Grundflächenzahl ist für die Unterbringung aller Haupt- und Nebenanlagen ausreichend groß dimensioniert. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (z.B. Wege) ist nicht notwendig und wird zum Schutz des Bodens ausgeschlossen.

Insgesamt ermöglicht die Festsetzung einerseits die Realisierung der Planungen, andererseits wird gleichzeitig ein großer Teil des Plangebiets als Grün- und Freifläche definiert und erhalten.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Baufenster definiert. Dieses wurde in seiner Größe so gewählt, dass eine bestmögliche Ausnutzung des Sondergebiets gegeben ist und die geplanten Module für die solare Energiegewinnung sowie die nötigen Nebenanlagen untergebracht werden können. Zu den Baugebietsgrenzen wird ein Abstand von 9 m eingehalten. Zwischen den Modulreihen ist zudem ein Abstand von ca. 4,0 m als begrünte Wartungsgasse vorgesehen.

5.6 Carports und Garagen

Garagen und Carports werden ausgeschlossen, um eine Bebauung über die notwendigen Anlagen für die solare Energiegewinnung hinaus zu vermeiden und um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Schutzgut Boden gering zu halten.

Für Wartungsarbeiten muss die Befahrbarkeit des Grundstücks sowie das Abstellen der Fahrzeuge möglich sein. Deshalb werden die für den Betrieb der Anlage notwendigen Stellplätze und Wege nicht ausgeschlossen.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Osten und Westen Randeingrünungen (F1) festgesetzt. Die Fläche (F2) ist als Magerwiese zu erhalten und zu entwickeln. Das nördliche Sondergebiet soll durch entsprechende Bewirtschaftung zu einer Magerwiese entwickelt und damit aufgewertet werden. Zum Schutz vor Lichtemissionen wird eine nächtliche Beleuchtung ausgeschlossen.

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind Wege- und Stellplatzflächen sowie sonstige befestigte Freiflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen, sodass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann und die Grundwasserneubildung begünstigt wird.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen durch metallische Oberflächen, darf Niederschlagswasser ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Beim Einsatz von ebendiesen metallhaltigen Materialien muss eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden können. Nach der Baumaßnahme ist die Bodenfunktion in verdichteten Bereichen durch eine Tiefenlockerung wieder herzustellen.

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 15

Die Dachbegrünung auf Nebengebäuden leistet einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung, da anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten und langsam in den natürlichen Wasserkreislauf rückgeführt wird. Zudem heizen sich die Dachflächen bei Sonneneinstrahlung weniger auf.

Um die Durchlässigkeit für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel in Bodennähe zu ermöglichen, ist eine Durchlasshöhe von 15 cm unter der Zaunanlage freizuhalten. Aufgrund der geringen Durchlasshöhe wird gleichzeitig das Betreten durch Unbefugte unterbunden und eine Schafbeweidung ohne zusätzlichen Weidezaun ermöglicht. Sofern betriebsbedingte Gründe oder die landwirtschaftliche Bewirtschaftung dies erfordert, kann die Durchlasshöhe reduziert werden.

Um die Zugänglichkeit und die Durchwegung für Wildtiere (Wildwechsel) zu ermöglichen müssen in Abstimmung mit dem zuständigen Jäger sogenannte Rehfenster offengehalten werden. Die Öffnung wurde mit dem Betreiber abgestimmt und steht nicht im Widerspruch zu einem ordnungsgemäßen Betrieb der geplanten Anlage. Durch die allgemeine Begrenzung der Durchlasshöhe auf 15 cm kann dennoch temporär und lokal eine Beweidung stattfinden. Die Rehfenster liegen zudem im Interesse des Betreibes, da sie fehlgeleiteten Wildtieren ein Entkommen ermöglicht.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG

6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Dachneigung gilt nur für Dächer von Gebäuden und Nebenanlagen und wirkt sich nicht auf den Anstellwinkel der Module aus.

Um störende Blendwirkungen gegenüber Spaziergängern, Insekten und Vögeln zu vermeiden, sind ausschließlich reflektionsarme und blendreduzierte Solarmodule zu verwenden.

6.2 Einfriedungen

Bei der Errichtung eines Solarparks werden zum Schutz vor Vandalismus Einfriedigungen mit ausreichender Höhe erforderlich. Deshalb darf die Sondergebietsfläche mit den geplanten Solarmodulen und Anlagegebäuden umzäunt werden. Aus Sicherheitsgründen wird eine Höhe von 2,3 m zugelassen.

Massive und ortsuntypische Einfriedigung wie Mauern und Stacheldraht werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

7 UMWELTBERICHT / ARTENSCHUTZ

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Baltersweil“ werden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Dementsprechend wurde durch die Landschaftsarchitekten Burkhard-Sandler parallel zum Bebauungsplan ein Umweltbericht einschließlich Aussagen zum Artenschutz erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Beteiligung bereits eine Naturschutzfachliche Einschätzung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorgelegt.

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 15

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante bzw. artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen und Empfehlungen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

8 KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Dettighofen keine Kosten, da die Planungskosten sowie die Kosten für notwendige Gutachten und Erschließungsmaßnahmen vom Investor übernommen werden.

9 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

10 FLÄCHENBILANZ

Sondergebiet Solarpark	78.011 m ²
Verkehrsfläche	962 m ²
Geltungsbereich	78.973 m²

Dettighofen, den 01.10.2025



Marion Frei
Bürgermeisterin



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Dettighofen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 09.10.2025.

Dettighofen, den 01.10.2025



Marion Frei
Bürgermeisterin



Dettighofen, den 09.10.2025



Marion Frei
Bürgermeisterin

