

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
„PV-Freiflächenanlage Obere Matten“

OFFENBURG – Bühl

TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN

STADT OFFENBURG

September 2025

Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung

01.3110.261.3-10

Teil A

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

A **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 ABS. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, zuletzt geändert am 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

1 **Art der baulichen Nutzung**

Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“. Das Gebiet dient der Errichtung von Modulen zur Nutzung der Sonnenenergie für die Stromerzeugung.

Zulässig sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen als Solarmodule mit entsprechender Unterkonstruktion zur Aufständigung und die zum Betrieb der Photovoltaikanlagen notwendigen Anlagen (Trafo-/ Umspannstationen, Wechselrichter, Verkabelung, Einzäunung, Wege für Montage- und Wartungsarbeiten).

§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist mit 0,1 festgesetzt und der Planzeichnung zu entnehmen. Die Grundflächenzahl darf ausschließlich durch die überdeckte Fläche der aufgeständerten Solarmodule bis zu einem maximalen Wert von 0,8 überschritten werden.

§ 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird mit 3,0 m über dem im Bebauungsplan zeichnerisch eingetragenen Bezugspunkt mit einer Geländehöhe von 149,3 m ü.NHN festgesetzt.

§ 18 Abs. 1 BauNVO

3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 23 BauNVO

4 Private Grünflächen

4.1 Die Errichtung von baulichen Anlagen, auch Einfriedungen und Wege, ist auf den Privaten Grünflächen G1 und G2 mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4.2 Ausnahmsweise ist auf der Fläche G2 die Errichtung einer einzelnen unbefestigten Durchfahrt für landwirtschaftliche Zwecke in einer Breite von maximal 3 m zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4.3 Die Errichtung von technischen Anlagen zur Entwässerung ist ausnahmsweise in Fläche G1 in untergeordnetem Umfang zulässig. Darüber hinaus ist ein unterirdischer Abwasserkanal zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5 Leitungsrecht

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bereich der Hauptabwasserleitung mit der Bezeichnung A (Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung unterirdisch – Abwasser) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft**
- 6.1 Auf dem Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist flächenhaft, auch unter den Modulen, artenreiches extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen (Saatgut: ausdauernde Arten, 50 % Gräser, 50 % Kräuter). Die Pflege erfolgt jährlich durch ein- bis zweischürige Mahd mit Abräumen des Mahdguts. Alternativ ist eine Beweidung in Verbindung mit einer Säubermahd zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
- 6.2 Die Unterkante der Solarmodultische darf einen Abstand von 0,7 m zur Geländeoberfläche nicht unterschreiten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 6.3 Hochbaulich in Erscheinung tretende Anlagen wie z.B. Trafohäuser, Wechselrichter o. ä. sind nur zulässig, wenn ihre jeweiligen Grundflächen eine Größe von 20 m² nicht überschreiten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 6.4 Nicht hochbaulich in Erscheinung tretende Anlagen, wie Wege für Montage- und Wartungsarbeiten, sind als Extensivgrünland anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 6.5 Für die Gründung der Modultische sind ausschließlich Rammpfosten zu verwenden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 6.6 Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 6.1 Einfriedungen aus künstlichen Materialien sind nicht-reflektierend und in einem grünen oder blauen Farbton (RAL 6005, Moosgrün; RAL 5010, Blau, oder andere Grün- und Blautöne mit vergleichbarer Wirkung auf das Landschaftsbild) auszuführen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 6.2 Im gesamten Geltungsbereich sind Außenbeleuchtungen unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 7 Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen/Begrünung**
- 7.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen G1 und G2 sind jeweils durchgehende Feldhecken, mittlerer Standorte, mit einer Wuchshöhe von min. 2,5 m zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Feldhecken sind in ungleichmäßig wechselnden Abschnittslängen mindestens 2-reihig und zu 30 % mind. 3-reihig anzupflanzen. Es sind ca. 60% sommergrüne und ca. 40 % wintergrüne Sträucher zu verwenden. Als Mindestqualität sind bei der Pflanzung Sträucher mit einer Pflanzgröße von 80/100 cm, 2x verpflanzt zu verwenden. Die Pflanzabstände der Sträucher innerhalb und zwischen den Pflanzreihen betragen 1,5 m.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 7.2 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche G2 sind je 100 lfm Feldhecke 10 gebietsheimische, mittelkronige Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumkronen sind gemäß dem natürlichen Habitus des Baumes zu entwickeln, Schnittmaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit sind zulässig. Als Mindestqualität sind bei der Pflanzung Bäume als Hochstamm mit einer Pflanzqualität von min. 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm zu verwenden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Anzupflanzende Bäume:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>

Anzupflanzende Stäucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Europäische Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>

- 7.3 Auf der Fläche G1 ist der nach Westen nicht gehölzbepflanzte Bereich, als vorgelagerte Saumvegetation mit gebiets- und standortheimischen Wildkräutern (Ursprungsgebiet 9) extensiv zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 7.4 Auf der Fläche G2 ist der nach Norden nicht gehölzbepflanzte Bereich, als vorgelagerte Saumvegetation mit gebiets- und standortheimischen Wildkräutern (Ursprungsgebiet 9) extensiv zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

8 Vorgaben zum Immissionsschutz

Die PV-Anlagen sind so auszurichten, dass im Bereich der Wohn-/Büronutzungen „Im Lehbühl“, der Wohnnutzungen am Südrand von Bühl (St.-Peter-und-Paul-Straße und Straße Zur Kinzigau), im Bereich des Bebauungsplangebiet „Klinikcampus“ unter Berücksichtigung der dort zulässigen Gebäudehöhen, an der Kehler Straße (B33) und dem parallel laufenden Radweg, an dem Fahrradweg am Mühlbach sowie dem Fahrradwegabzweig vom Mühlbachradweg in Richtung Bühl nördlich des Plangebiets keine Blendwirkungen entstehen, die die Erheblichkeitsschwelle der LAI-Lichtrichtlinie (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als Vorsitzland der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI): Hinweise zur

Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Beschluss vom 13.09.2012 in der Fassung vom 08.10.2012 und Anlage 2 mit Stand vom 03.11.2015) überschreiten oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Die LAI-Richtlinie kann bei der Stadt Offenburg, Technisches Rathaus, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Teil B

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 74 ABS. 1 BIS 7 LBO

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, zuletzt geändert am 20. November 2023 (GBl S.422).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr.98).

1 Einfriedungen

- 1.1 Einfriedungen sind in der Sondergebietsfläche zulässig. In den privaten Grünflächen sind diese unzulässig.
- 1.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.
- 1.3 Einzäunungen des Solarparks sind so zu gestalten, dass sie keine Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen. Hierzu ist ein Mindestabstand von 0,15 m zwischen unterer Zaunkante und der tatsächlichen Geländeoberfläche einzuhalten, auf Sockelmauern oder andere Absperrungen im Bodenbereich zwischen Geländeoberfläche und unterer Zaunkante ist zu verzichten.
- 1.4 Mauern sind nicht zulässig. Einfriedungen dürfen nur ausnahmsweise zum Zwecke des Blendschutzes geschlossen ausgeführt werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2 Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen sind nur als unbeleuchtete Informationstafeln zur Photovoltaikanlage zulässig. Die Ansichtsfläche der Informationstafel ist bis zu einer Größe von 2 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Höhe über der Geländeoberfläche von 2,5 m nicht übersteigen. Grelle Farben sind nicht zulässig. Es ist maximal eine Informationstafel im Plangebiet zulässig.

Teil C

C HINWEISE

1 Bodenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes werden folgende Hinweise gegeben:

- 1.1 Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auensand) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 1.2 Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 1.4 Flächige Geländeaufschüttungen sind zu vermeiden. Soweit sie auf kleinen Teilflächen unvermeidbar sind, darf der Mutterboden des Urgeländes nicht mit Unterboden überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben und später als oberster Bodenhorizont wieder aufzutragen.
- 1.5 Soweit in der Bauphase Bodenverdichtungen bzw. Beeinträchtigungen der Bodenstruktur auftreten bzw. das Risiko dazu besteht, ist das Befahren auszusetzen und seitens der Bodenbaubegleitung festzustellen, ob zur Vermeidung von Bodenverdichtungen während der Baumaßnahme Baggermatratzen verlegt werden oder die Fläche nur mit kettenbetriebenen Fahrzeugen befahren werden darf.
- 1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 1.8 Im Zuge der Beantragung der Baugenehmigung oder, bei verfahrensfreien Vorhaben, rechtzeitig vor Beginn der Ausführung, ist aufgrund der Flächengröße von ca. 5 ha gem. § 2 Abs. 3 LBodSchAG (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenspla-

nung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine frühzeitige Abstimmung zu den Mindestanforderungen mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamts Ortenaukreis wird empfohlen. Kapitel 5 und 6 der Arbeitshilfe der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) zu Freiflächenphotovoltaikanlagen (FFA) sollte beim Erstellen des Bodenschutzkonzeptes zu berücksichtigen werden. Neben der Beschreibung der Bodenschutzmaßnahmen für die Planfläche wird empfohlen notwendigen Kabelverlegungen, die häufig außerhalb der Betriebsfläche stattfinden, bereits im Bodenschutzkonzept ergänzend zu berücksichtigen.

- 1.9 Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

2 Altlasten

- 2.1 Im nördlichen Bereich des Flst.-Nr. 498/6, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich nach vorliegenden Kenntnissen die Altablagerung „Im Lehbühl“ (Objekt-Nr. 00958).

Die Altablagerung ist nur in einem kleinen Teilbereich (ca. 150 m²) des Flurstücks erfasst, technische Erkundungen wurden nicht durchgeführt, weshalb eine genaue Abgrenzung nicht sicher bestimmt ist. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um Bauschutt, Erdaushub und Hausmüll handelt.

- 2.2 Vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks besteht kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf. Die Einstufung ist nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.
- 2.3 Aufgrund der Altablagerung und des bewerteten Handlungsbedarfs muss in diesem Bereich bei Eingriffen in den Boden unterhalb des Pflughorizonts (Bearbeitung der Landwirtschaft) damit gerechnet werden, dass die Altablagerung angetroffen wird und sich bei Aushubarbeiten eine Entsorgungsrelevanz des Materials ergeben kann.
- 2.4 Sollte es im Bereich der Altablagerung zu Aushubmaßnahmen, tieferen Bodeneingriffen (Gründungen, Tragsicherheit) etc. kommen, sollte das Vorgehen mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamt Ortenaukreis abgestimmt werden.

3 Naturschutzfachliche Hinweise

3.1 Hinweise zu Pflanzungen, Ansaat und Pflege

Auf dem Sonstigen Sondergebiet sollte auf den Teilflächen mit Ackernutzung im Ausgangszustand eine Ansaat erfolgen. Das Saatgut für das artenreiche Extensivgrünland Typ Magerwiese (FFH-Mähwiese) sollte gebietsheimisch (Ursprungsgebiet 9) sein und aus ausdauernden Arten mit je 50% Gräser und 50% Kräuter bestehen.

Ergänzend zu den Festsetzungen zur Pflege des extensiven Grünlandes (Teil A – 6.3) werden folgende Pflegehinweise gegeben: Die erste Mahd sollte zwischen Mitte

Mai und Mitte Juni erfolgen. Alternativ ist eine Beweidung in Verbindung mit einer zwischen Mitte September und Mitte Oktober durchzuführende Säuberungsmahd zur Pflege geeignet. Auf die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Zur Pflege der Saumvegetation auf den Flächen G1 und G2 wird eine jährliche einschürige Mahd mit Abräumen des Mahdguts zwischen Mitte Juli und Mitte August empfohlen.

3.2 Hinweise zu angrenzenden FFH-Mähwiesen

Die östlich zum Plangebiet angrenzenden Teilflächen der FFH-Mähwiese dürfen während der Bauarbeiten nicht durch z.B. Befahren mit Fahrzeugen oder Lagerung von Material beeinträchtigt werden.

4 **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet wird laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) vollständig überflutet. Es gilt damit als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

Es ist sicherzustellen, dass:

- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Offenburg, den 09.12.2025



Der Oberbürgermeister
Marco Steffens