

**BEBAUUNGSPLAN NR. 10  
„PV-Freiflächenanlage Obere Matten“**

**OFFENBURG – Bühl**

**BEGRÜNDUNG**

**Teil I**

**STADT OFFENBURG**

**September 2025**

**Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung**

**01.3110.261.3-10**

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Standortalternativenprüfung.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Standortalternativen im Stadtgebiet</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Standortalternativen auf dem Werksgelände</b>	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Standortalternativen nördlich des tesa-Werks</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplanverfahren.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Angaben zum Bestand .....</b>	<b>9</b>
<b>6.1</b>	<b>Vorhandener Bestand und Eigentumsverhältnisse</b>	<b>9</b>
<b>6.2</b>	<b>Fachrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>11</b>
<b>6.2.1</b>	<b>Hochwasserschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>6.2.2</b>	<b>Gesetzlich geschütztes Biotop .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>12</b>
<b>7.1</b>	<b>Nutzung</b>	<b>12</b>
<b>7.2</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>
<b>7.3</b>	<b>Umgang mit fachrechtlichen Rahmenbedingungen</b>	<b>13</b>
<b>7.3.1</b>	<b>Hochwasserschutz .....</b>	<b>13</b>
<b>7.3.2</b>	<b>Gesetzlich geschütztes Biotop .....</b>	<b>13</b>
<b>7.4</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
<b>7.4.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>13</b>
<b>7.4.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....</b>	<b>13</b>
<b>7.4.3</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche.....</b>	<b>14</b>
<b>7.4.4</b>	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung mit Leitungsrecht .....</b>	<b>14</b>
<b>7.4.5</b>	<b>Private Grünflächen.....</b>	<b>14</b>
<b>7.4.6</b>	<b>Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>15</b>
<b>7.4.7</b>	<b>Anpflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen/Begrünung .....</b>	<b>16</b>
<b>7.4.8</b>	<b>Vorgaben zum Immissionsschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>7.5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
<b>7.5.1</b>	<b>Einfriedungen .....</b>	<b>17</b>
<b>7.5.2</b>	<b>Werbeanlagen .....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>19</b>

*Diese Begründung besteht aus zwei Teilen.*

*Der Teil II (Umweltbelange) ist als separates Dokument beigelegt.*

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Im seit 1961 bestehenden tesa-Werk in Offenburg, dem weltweit größten Produktionsstandort innerhalb der tesa SE, sind zzt. ca. 490 Personen beschäftigt. Das Unternehmen strebt das Ziel an, im Jahr 2030 die Klimaneutralität des Standorts Offenburg trotz der dort betriebenen, sehr energieintensiven Herstellungsverfahren zu erreichen. Hierzu soll unter anderem auch eine teilautarke Energieversorgung geschaffen werden.

Neben der Erfüllung konzerneigener Nachhaltigkeitsziele sind diese Maßnahmen auch notwendig, um die Vergabeanforderungen wichtiger Firmenkunden hinsichtlich unterschiedlicher Nachhaltigkeitskriterien (bspw. Anteil erneuerbarer Energien in der Produktion) zu erfüllen. Eine signifikante Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien in den dort sehr energieintensiven Betriebsabläufen stellt dabei gerade für Unternehmen der chemischen Industrie eine besondere Herausforderung dar.

Durch das Unternehmen wurden bereits umfangreiche Maßnahmen ergriffen, um den Energieverbrauch auf dem Werksgelände zu reduzieren und den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern (bspw. Austausch der Beleuchtung gegen LED-Lampen, Wärmerückgewinnung nach Erneuerung im Kompressorenpark im Kesselhaus). Dennoch besteht weiterhin ein erheblicher Bedarf nach elektrischer Energie.

Ein Kernelement für den Offenburger Werkstandort ist dabei die Errichtung großer PV-Anlagen auf Dach- und insbesondere Freiflächen. In diesem Kontext ist u.a. vorgesehen im Norden des Werksstandorts – d.h. aus planungsrechtlicher Sicht im Außenbereich gem. § 35 BauGB – eine PV-Freiflächenanlage mit einer Leistung von aktuell voraussichtlich ca. 7 MWp<sup>1</sup> auf einer Fläche von ca. 5 ha zu errichten.

In den dort befindlichen Gewannen Obere Matten und Lehbühl hat das Unternehmen in den letzten Jahrzehnten bereits umfangreiche Flächen für potenzielle zukünftige Betriebserweiterungen erworben. Diese stehen nun für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage zur Strom- / Energieversorgung des Werksgeländes zur Verfügung. Sie sind auch bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Standort befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Für diese spezifische PV-Freiflächenanlagen besteht aktuell keine Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 BauGB (d.h. eine Zulässigkeit im Regelfall auch im Außenbereich). Diese Möglichkeit hat der Gesetzgeber unlängst insbesondere für PV-Freiflächenanlagen im engen räumlichen Kontext von Autobahnen und zweigleisigen Hauptschienenstrecken sowie, flächenbeschränkt auf 2,5 ha, für eine Anlage pro Betrieb in der Land- und Forstwirtschaft und im Gartenbau eingeführt. Alle weiteren PV-Freiflächenanlagen im Außenbereich, wie auch die hier vorliegende Anlage, sind als sonstige Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu behandeln und somit ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nur in sehr spezifischen Ausnahmefällen trotzdem im Außenbereich zulässig. Eine solch spezifische Ausnahmesituation besteht vorliegend nicht.

Für die Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten PV-Freiflächenanlage wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ziel der Bebauungsplanung ist daher die Bereitstellung der für eine PV-Freiflächenanlage benötigten Flächen.

---

<sup>1</sup> Megawatt Peak, d.h. maximale elektrische Leistung einer Solaranlage bei optimaler Sonneneinstrahlung

In der Planung werden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- Sicherung der Energieversorgung und der Schutz des Klimas durch die Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien;
- Sicherung einer zukunftsfähigen lokalen Wirtschaft durch Verbesserung der Energieversorgung der eigenen Betriebsgelände und der Anforderungen an Betriebsabläufe;
- Der Schutz der Umwelt durch eine systematische und sachgerechte Bewältigung der durch die Planung induzierten Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft mit einem besonderen Fokus auf der Schonung geschützter Biotope und Lebensräume.

## **2 Standortalternativenprüfung**

Auch wenn von Seiten des Gesetzgebers in der 2023 erfolgten Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes in § 2 für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien das überragende öffentliche Interesse und ihre Relevanz für die öffentliche Sicherheit herausgestellt wurde, ist die Stadt Offenburg bestrebt, die Inanspruchnahme von Grund und Boden im Allgemeinen sowie landwirtschaftlich genutzter, bisher un bebauter Flächen im Außenbereich im Besonderen durch anderweitige Nutzungen zu begrenzen. Somit wurden aus verschiedenen Blickrichtungen Alternativen für die Standortwahl im Nordwesten des Werksgeländes geprüft.

### **2.1 Standortalternativen im Stadtgebiet**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg sind bisher keine Darstellungen von Sonderbauflächen für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Stadtgebiet Offenburg enthalten. Auch in den umliegenden Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft bestehen keine ungenutzten dargestellten Flächen für eine entsprechende Nutzung, die dargestellten Flächen sind bereits entsprechend genutzt.

Es steht auch keine andere mindestens 4 ha große, zusammenhängende Fläche als Standortalternative zur Verfügung, ohne dass diese Fläche mit vergleichbaren oder stärkeren Restriktionen (ebenfalls landwirtschaftliche Nutzung, Wald, Lage in Schutzgebieten o.ä.) verbunden wären.

Somit stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet keine besser geeigneteren Standorte für die geplante Nutzung zur Verfügung.

### **2.2 Standortalternativen auf dem Werksgelände**

Die in Frage kommenden Standortalternativen auf dem Werksgelände wurden untersucht und bewertet. Hierbei lag ein besonderer Fokus auf den großflächigen Hallendächern.

Die Fa. tesa hat im August 2022 eine umfangreiche Studie vorgelegt, in der differenziert nach einzelnen Dachflächen die Sachgründe, die gegen die Aufstellung von PV-Modulen sprechen, aufgeführt wurden. Zusammenfassend können folgende beschränkenden bzw. ausschließenden Faktoren zusammengefasst werden:

Die Dachflächen sind überwiegend bereits stark belegt mit Lüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Rohrleitungen zum Medientransport (Lösemittel, Kreide, Stickstoff) und Prozessverrohrungen. Diese Anlagen müssen zudem fortlaufend gewartet und erneuert werden und somit zugänglich sein.

Durch die Anbringung von Sprinkleranlagen ist die Deckeninnenseite vieler Hallendächer zusätzlich belegt. Unter Anrechnung auch der zu berücksichtigenden Schneelast ist teilweise die statische Kapazitätsgrenze der Dächer erreicht bzw. die additive Aufstellung weiterer Anlagen nicht mehr möglich.

Teilbereiche der Dachflächen werden durch Erker, Kamine und sonstige Aufbauten verschattet.

Sachversicherer sowie die Werksfeuerwehr fordern den Verzicht auf die Anbringung von PV-Anlagen bei Gebäuden mit besonderen Brandgefahren und Explosionsschutzbereichen. Dies trifft insbesondere auf die Produktionshallen zu.

Im Rahmen der Untersuchungen der Fa. tesa konnte ausschließlich für das Lager Nord im Gebäudebestand eine bautechnische Eignung für die Montage einer PV-Anlage auf der Dachfläche attestiert werden, hier wurde in der Zwischenzeit eine PV-Anlage realisiert.

Das Hochregallager, welches im Jahr 2022, zum Zeitpunkt der Untersuchung, ergänzend zur Dachfläche über eine großflächige, nicht verschattete Südfassade verfügte, wurde inzwischen abgerissen und zurückgebaut.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Möglichkeiten für eine Errichtung von PV-Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien auf dem Werksgelände intensiv geprüft und insbesondere im Hinblick auf die auf dem Werksgelände vorangetriebenen PV-Freiflächenanlagen ausgeschöpft wurden. Somit besteht keine Realisierungsalternative für eine PV-Freiflächenanlage im Außenbereich, um zusätzliche elektrische Energie vor Ort zu gewinnen.

### 2.3 Standortalternativen nördlich des tesa-Werks

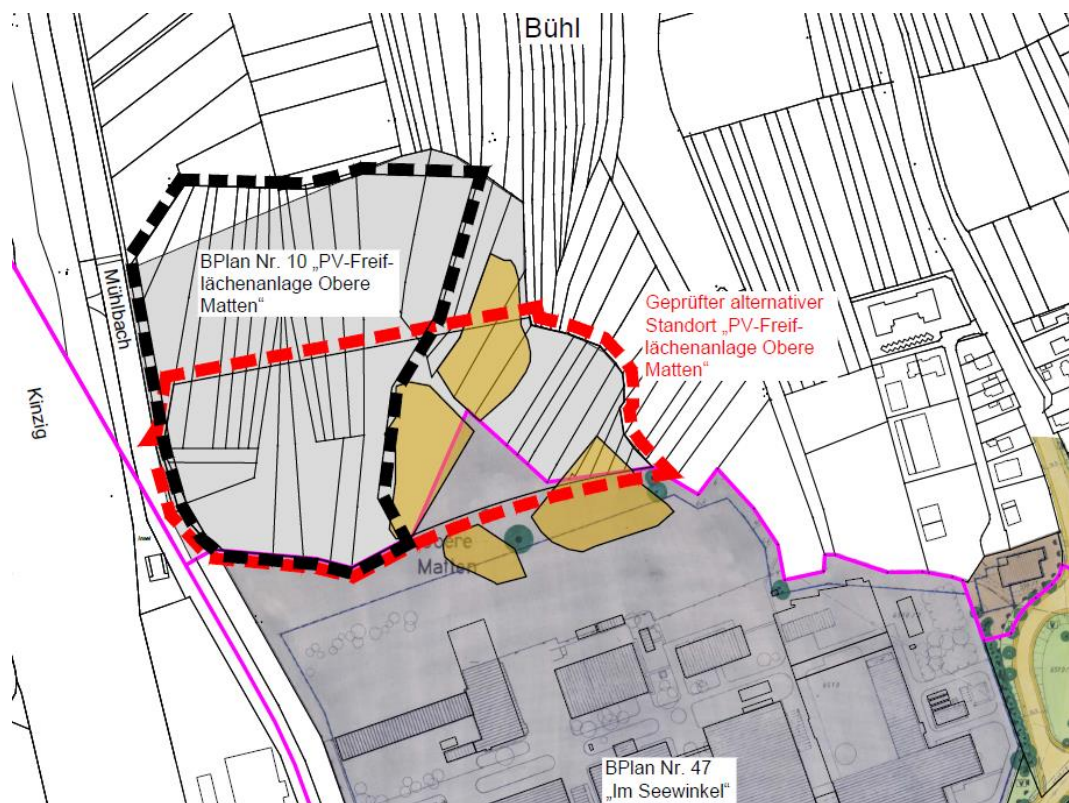


Abbildung 1: Standortalternativen PV-FFA und gesetzl. geschützte Biotope nördlich des Tesa-Werks (Darstellung: Stadt Offenburg).

Es wurde im Vorfeld des Verfahrens auch eine alternative Positionierung bzw. Flächenlayout für die PV-Freiflächenanlage, in Ost-West-Ausrichtung statt von Norden nach Süden, nördlich entlang des Werksgebietes geprüft.

Die Biototypenkartierung, welche im Jahr 2023 abschließend erstellt wurde, ergab jedoch, dass sich die bereits auf der Fläche bekannten, mageren Flachland-Mähwiesen (geschützter Lebensraumtyp nach FFH-Richtlinie 92/43/EWG) im Bereich der Betriebserweiterungsflächen im Nordosten des Werksgebietes gegenüber der Offenlandkartierung im Jahr 2016 nochmals in ihrer Fläche ausgedehnt haben. Bei der flächengleichen Verlagerung der PV-Freiflächenanlage in eine alternative Position würden hierbei magere Flachland-Mähwiesen mit einer Fläche von 8.540 m<sup>2</sup> verloren gehen.

Magere Flachlandmähwiesen sind gem. § 30 Abs. 2 S. 1 Nr. 7 BNatSchG den gesetzlich geschützten Biotopen nach Bundesnaturschutzgesetz zuzuordnen. Der Eingriff – hier im Sinne des Verlusts des Biotopwerts der Flächen – bedarf einer Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (Ortenaukreis). Nachzuweisen ist ein Ausgleich durch Umwandlung (Extensivierung) intensiv genutzten Grünlands hin zur erforderlichen Biotopqualität. Hierfür wäre eine geeignete Ersatzfläche in ausreichender (min. flächengleicher) Größe erforderlich. Daneben ist gem. § 30 BNatSchG das Vorhandensein von Planungsalternativen zu prüfen. Diese sind im vorliegenden Fall durch die Fläche des vorliegenden Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 10 „PV-Freiflächenanlage Obere Matten“ vorhanden.

Aufgrund des Eingriffs in das ca. 8.540 m<sup>2</sup> große gesetzlich geschützte Biotop ist aus naturschutzfachlichen Gründen ein Standort in Ostwestausrichtung nördlich

entlang des bestehenden Werksgeländes (rote Markierung in der Abb. 1) keine geeignete Alternative.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass weder im Stadtgebiet noch innerhalb oder nördlich des Werksgeländes der Fa. tesa SE eine besser geeignete Standortalternative für die geplante PV-Freiflächenanlage ermittelt werden konnte.

### 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „PV-Freiflächenanlage Obere Matten“ auf Gemarkung Bühl umfasst eine Fläche von ca. 5,16 ha und wird begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen (Ackerbau und Grünland) im Norden und Osten, das Werksgelände der Fa. tesa im Süden und dem Mühlbach bzw. den hier vorhandenen Fahrradweg sowie die Kinzig im Westen. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung.

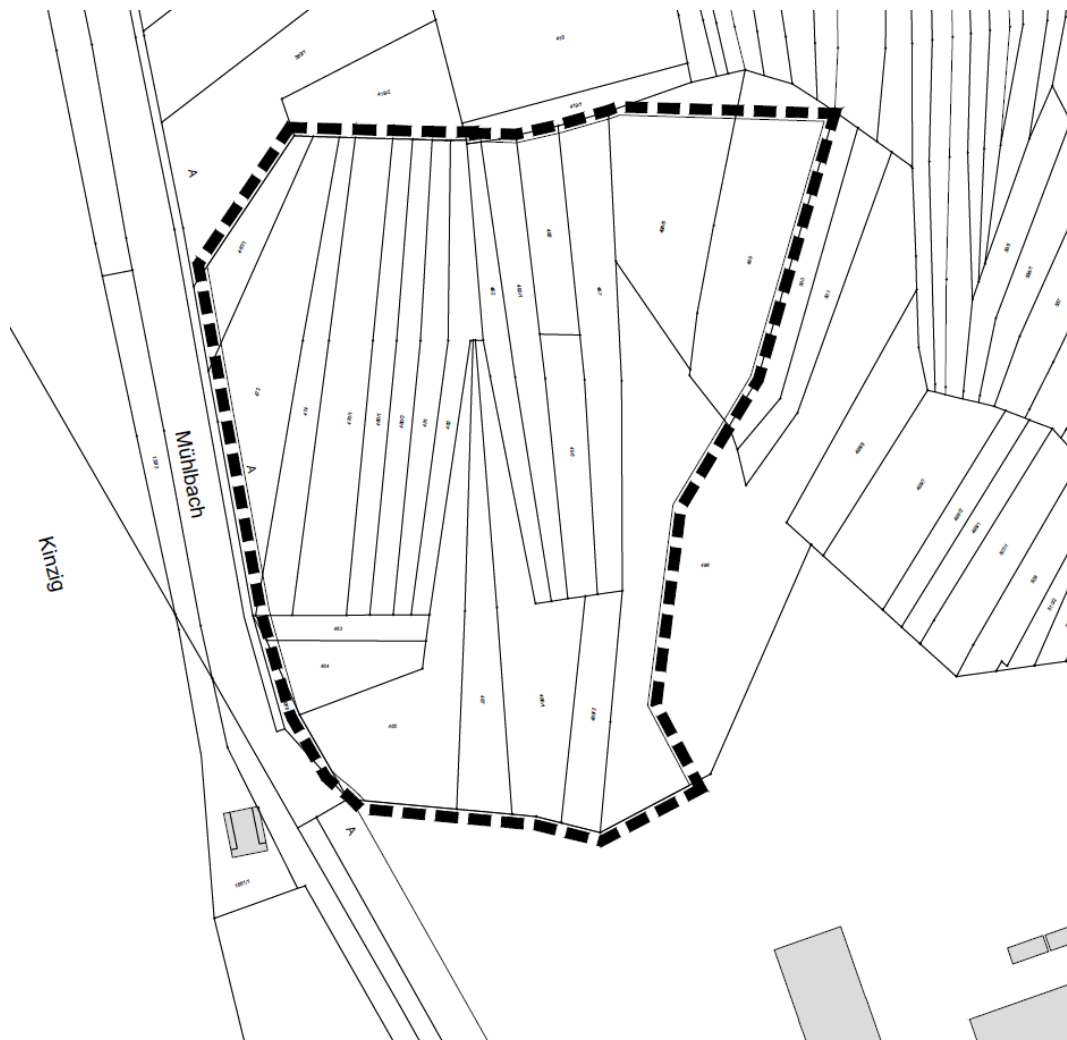


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Kataster (eigene Darstellung, ohne Maßstab).

#### **4 Bebauungsplanverfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren nach § 2 BauGB mit einer zweistufigen Bürger- und Behördenbeteiligung und einer Umweltprüfung mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2024 gefasst. Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 durchgeführt.

Die weiteren Planungen wurden mit der tesa SE sowie den Fachplanern abgestimmt und haben die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden berücksichtigt. Der hieraus hervorgegangene Offenlageentwurf war Grundlage der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Diese wurde vom 10.06.2025 bis zum 11.07.2025 durchgeführt. Es haben sich hieraus keine Änderungen des Entwurfs ergeben.

Gemäß Baugesetzbuch wurde zum geplanten Baugebiet eine Umweltprüfung vorgenommen, deren Ergebnisse als Umweltbericht Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans sind. Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter (Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen) untersucht und abgeschätzt. Der genauere Untersuchungsumfang wurde im sog. „Scoping“ in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgestimmt. Hierfür wurde ein entsprechendes Scopingpapier den Unterlagen beigelegt.

Der Bebauungsplan wird, aufgrund seiner Fläche sowie des sich aktuell im Außenbereich befindlichen Plangebiets, im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Somit sind die Erstellung eines Umweltberichts mit Eingriffsausgleichsbilanzierung sowie eine Konzeption für Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen zur Bewältigung der Belange von Natur und Landschaft einschließlich der Belange des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 BNatSchG ebenfalls Teil des Verfahrens.

Bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses und zur Qualifizierung der Prüfung der Standortalternativen wurden im Jahr 2023 die saisonal gebundenen Untersuchungen zur Ermittlung der ggf. durch die Umsetzung der Planung betroffenen besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie eine Biotoptypenkartierung im Gelände durchgeführt.

#### **5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

Das vorliegende Plangebiet liegt im Wesentlichen innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg dargestellten geplanten Gewerbefläche 1.3.7, die in Verbindung mit den bestehenden Gewerbegebietsdarstellungen eine Gesamtfläche von ca. 22 ha bis ca. 28,8 ha aufweist.

Ein Bebauungsplan kann – wie vorliegend - ohne exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Entwicklungsgebot entsprechen, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen (§ 1 Abs. 1 BauNVO) mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart artverwandt sind. Eine Artverwandtschaft kommt grundsätzlich auch dann in Betracht, wenn der Bebauungsplan ein Sondergebiet festsetzt, das die Art der

baulichen Nutzung auf eine oder mehrere derjenigen Nutzungen beschränkt, die in einem der Darstellung des Flächennutzungsplans unmittelbar entsprechender Gebietsfestsetzung ebenfalls zulässig wäre. Dies ist vorliegend der Fall, da nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten solche Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie regelmäßig zulässig sind.

Zudem soll die Anlage vorrangig der Energieversorgung des vorhandenen angrenzenden Werksstandorts dienen, für welche auch die im Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterungsfläche bestimmt ist.

Eine quantitativ deutlich untergeordnete Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> am nordwestlichen Abschluss des Geltungsbereichs ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hierbei handelt es sich um Restflächen des Ackerschlags auf den Grundstücken FlSt.-Nrn. 482 bis 467/1 auf der Gemarkung Bühl. Diese Fläche bewegt sich im Maßstab unter der Darstellungsschärfe des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplans. Somit ist auch hier das bauplanungsrechtliche Entwicklungsgebot eingehalten.

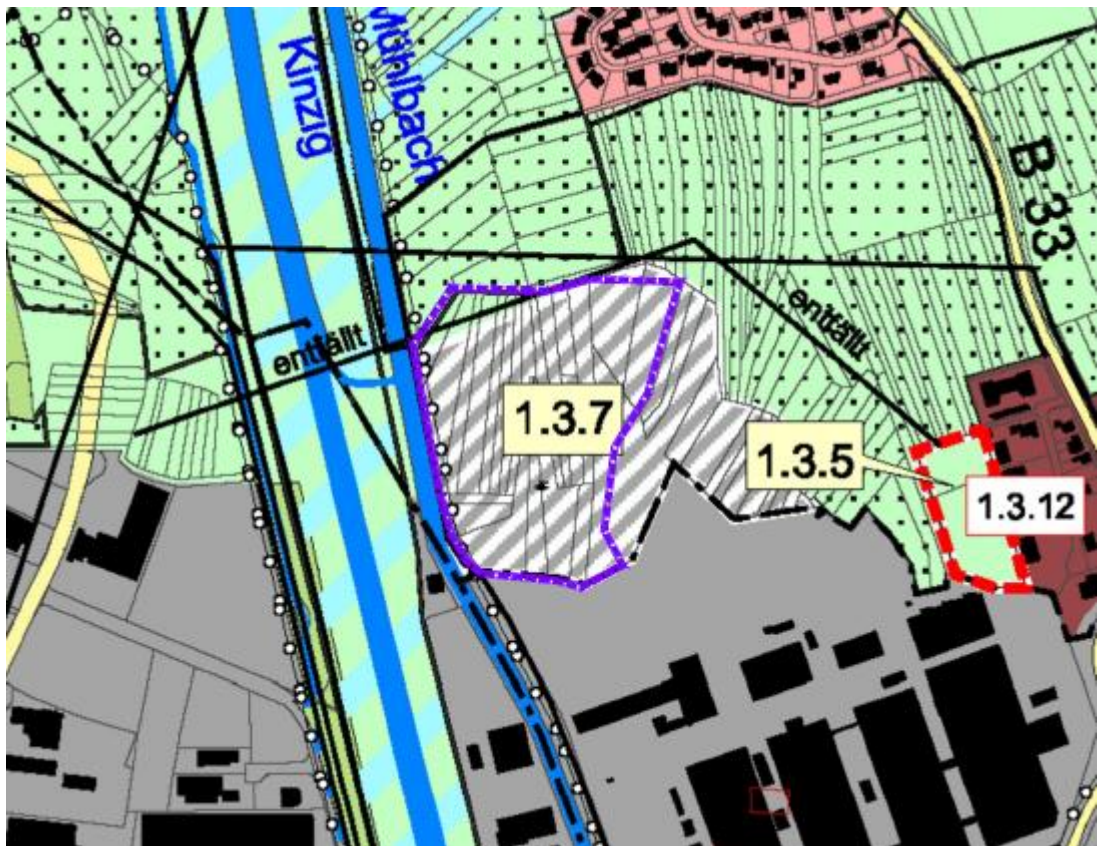


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Offenburg (Darstellung: Stadt Offenburg).

## 6 Angaben zum Bestand

### 6.1 Vorhandener Bestand und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und umfasst im Wesentlichen bislang landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen.

Am Westrand des Plangebiets verläuft ein öffentlicher Abwasserkanal in Süd-Nord-Richtung. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich zudem ein Regenwasserschieber der Fa. tesa. Eine das Plangebiet früher querende oberdisch verlaufende Stromleitung ist nicht mehr vorhanden. Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft eine 110-kV-Hochspannungsleitung.

Unmittelbar westlich des Plangebiets verläuft in Süd-Nord-Richtung der Mühlbachradweg, der sowohl durch Radfahrer und Fußgänger wie auch durch landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird. Der Mühlbachradweg soll künftig zu einem Rad-schnellweg ausgebaut werden. Eine Verbreiterung um bis zu 7 m nach Osten ist dabei denkbar. Weiter westlich außerhalb des Plangebiets verlaufen der Mühlbach und die Kinzig.

Südlich des Plangebiets grenzt das Werksgelände der Fa. Tesa an. Nördlich und östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie in einiger Entfernung die Wohnbebauung des Stadtteils Bühl und die Bundesstraße B33.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich vollständig im Eigentum der Fa. tesa.



Abbildung 4: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (Darstellung: Stadt Offenburg).

## 6.2 Fachrechtliche Rahmenbedingungen

### 6.2.1 Hochwasserschutz

Der nahe westlich an das Plangebiet angrenzende Offenburger Mühlbach sowie die westlich daneben verlaufende Kinzig sind mit ihren Uferbereichen als Überschwemmungsgebiete HQ10 ausgezeichnet. An Mühlbach und Kinzig sind zudem HQ100-Flächen (Überflutungsflächen bei Jahrhundert-hochwasser) verzeichnet, diese befinden sich allerdings immer noch in mindestens 7 m Abstand zum Geltungsbereich. Dieser selbst wird als Fläche ohne bewertbares Hochwasserrisiko eingestuft, gilt jedoch wie auch das gesamte Firmengelände als Überflutungsfläche bei extremem Hochwasser (HQ-Extrem).

HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

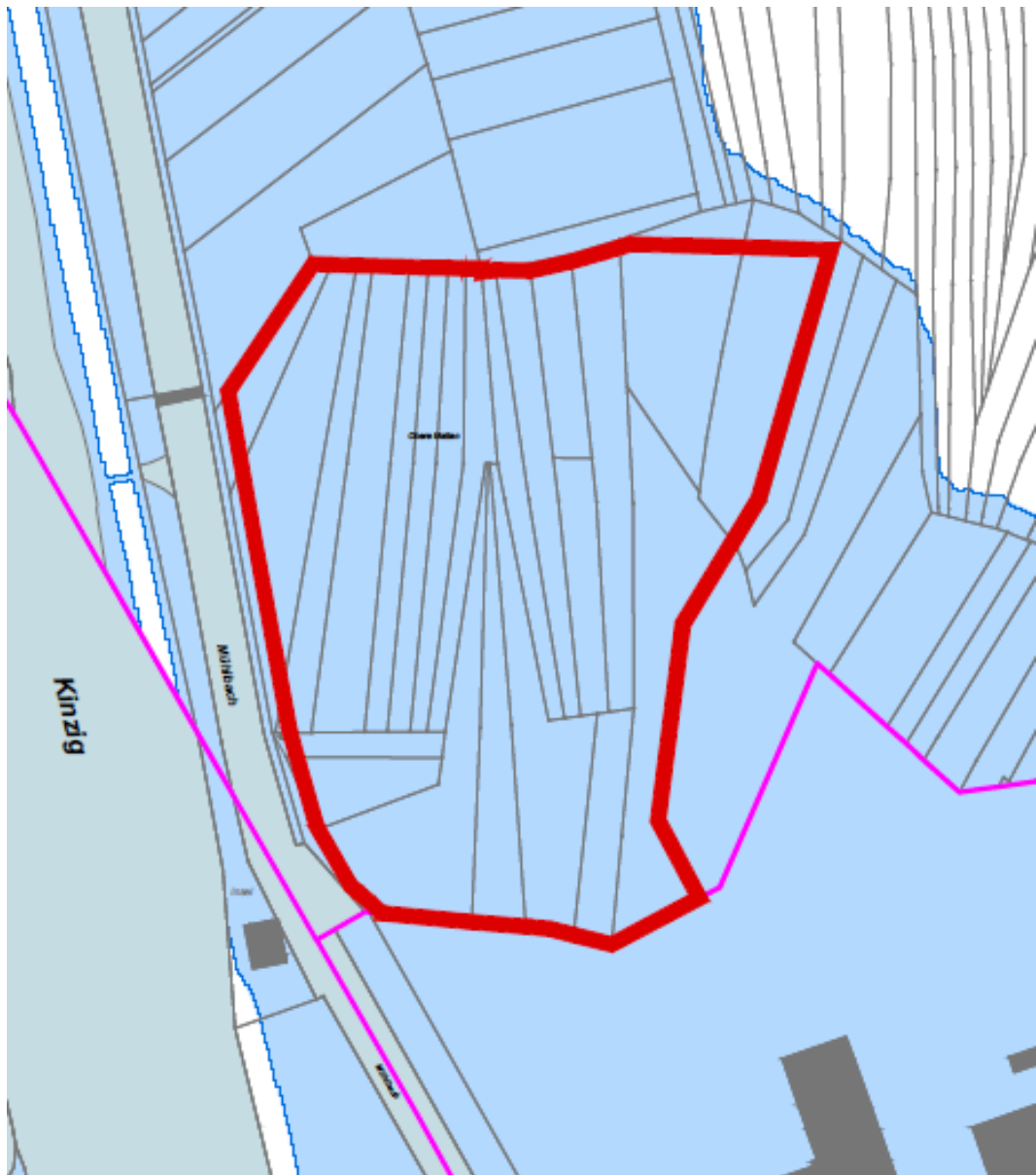


Abbildung 5: Überflutungsbereich im Fall eines HQextrem (Darstellung: Stadt Offenburg).

### **6.2.2 Gesetzlich geschütztes Biotop**

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die als gesetzlich geschütztes Biotop kartierte FFH-Mähwiese „Mähwiesen in den Oberen Matten S Bühl“ (Nr. 375133170069). Das Biotop umfasst eine Gesamtgröße von 12.279 m<sup>2</sup>. Ein geringer dieses gesetzlich geschützten Biotops (ca. 217 m<sup>2</sup>) liegen auch innerhalb des Geltungsbereichs. Eingriffe, die zur Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen, sind verboten.

Vom Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die erhebliche Beeinträchtigung des Biotops in gleicher Qualität und Größe ausgeglichen werden kann.

## **7 Planinhalt**

### **7.1 Nutzung**

Der Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen eine PV-Freiflächenanlage (kurz F-PV-Anlage) mit einer Flächengröße von 4,7 ha. Hier sollen aufgeständerte Solarmodule entstehen. Darüber hinaus sollen für den Betrieb der Anlage notwendige Betriebsanlagen wie z.B. Trafos vorgesehen werden. Hierbei wird die maximale dauerhaft versiegelte Fläche auf ein notwendiges Minimum begrenzt, um eine naturnahe Begrünung der Sondergebietsfläche, insbesondere unter den Modulen zu ermöglichen. Trotzdem wird gewährleistet, dass das Gebiet zur Energiegewinnung mit Photovoltaik im Sinne eines möglichst großen Beitrags zum Klimaschutz effizient genutzt werden kann.

Zur Eingrünung und Abschirmung der geplanten F-PV-Anlage ist am westlichen sowie nördlichen Rand des Plangebiets eine Eingrünung durch Hecken und Baumstrukturen vorgesehen. Im Westen erfolgt die Eingrünung vor allem mit Heckenstrukturen, die auch als Blendschutz für den angrenzenden Fahrradweg am Mühlbach dienen sollen. Im Norden ist die Anpflanzung und Entwicklung einer Heckenstruktur in Verbindung mit hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen.

### **7.2 Erschließung**

Die Erschließung kann direkt über das Werksgelände der Fa. tesa im Süden des Plangebiets erfolgen.

Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs bleiben auch mit der Aufstellung des Bebauungsplans für die Bewirtschafter erreichbar. Im Norden und Nordosten rückt das Plangebiet um einige Meter nach Süden und Westen von den Flurstücksgrenzen ab, so dass eine Zufahrt zu den verpachteten landwirtschaftlichen Flächen östlich des Plangebiets künftig weiterhin wie heute über den von der Planung ausgesparten Grundstücksstreifen im Eigentum der Fa. Tesa unmittelbar nördlich und östlich des Geltungsbereichs möglich ist.

Auch ist in den Festsetzungen zu den Grünflächen eine entsprechende Regelung zu einer Zufahrtsmöglichkeit durch die festgesetzte Grünfläche vorhanden.

### **7.3 Umgang mit fachrechtlichen Rahmenbedingungen**

#### **7.3.1 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes, welches bei extremen Hochwasserereignissen überflutet werden kann. Dies wird auch in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. So sind die Anforderungen aus § 78b Wasserhaushaltsgesetz zu berücksichtigen.

Da es sich bei der PV-Freiflächenanlage nicht um ein Baugebiet zum Aufenthalt von Menschen handelt, sondern um eine Fläche zur Nutzung regenerativer Energien ist die Lage im HQextrem als vertretbar einzustufen. Da ein dauerhafter Aufenthalt für Menschen hier nicht vorgesehen ist, ist das Risiko eines Schadens an Leib und Leben von Menschen als sehr gering einzustufen. Das Risiko, dass durch die Nutzung mögliche Hochwasserschäden für die Umwelt in großem Ausmaß entstehen, wird als gering eingeschätzt, da keine Anlagen vorgesehen sind, die umweltgefährdende oder wassergefährdende Stoffe beinhalten.

Um das Risiko für Schachtschäden zu minimieren, werden die Anforderungen des § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG in die Hinweise der Bauvorschriften übernommen.

#### **7.3.2 Gesetzlich geschütztes Biotop**

Die zu erwartenden Eingriffe in das geschützte Biotop sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargestellt. Weiter sind dort Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen aufgeführt.

Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG wird noch bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt, eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 30 Abs. 2 Nr. 7 für den Eingriff in die etwa 217 m<sup>2</sup> große Mähwiese zu erhalten, da die Beeinträchtigungen im Plangebiet ausgeglichen werden.

### **7.4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend dem Ziel der Schaffung von Planungsrecht für eine Freiflächenphotovoltaikanlage als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt. Es sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen (kurz F-PV Anlagen) und die zum Betrieb der Photovoltaikanlagen notwendigen Betriebsanlagen zulässig sein.

Weitere Nutzungen sind nicht zulässig und würden dem Planungsziel entgegenstehen.

#### **7.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

##### Grundflächenzahl

Für die Fläche des Sonstigen Sondergebiets wird eine maximale zulässige Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt. Diese darf durch die überdeckte Fläche der aufgeständerten Solarmodule bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Damit ist gewährleistet, dass die maximale dauerhaft versiegelte Fläche auf ein notwendiges Minimum reduziert wird und so eine naturnahe Begrünung der Sondergebiets-

fläche, insbesondere unter den Modulen, möglich ist. Es ist vorgegeben, die Tische für Solarmodule mittels Rammgründung, ohne Fundamente, zu errichten (siehe unten). Hieraus ergibt sich nur ein sehr geringer Versiegelungsanteil der Grundstücksfläche. Mit einer maximalen GRZ von 0,1 sollen vor allem die für den Betrieb der Freiflächensolaranlage verbundenen und notwendigen Betriebsanlagen (Trafo- und Umspannstationen o. ä., Einfriedungen usw.) ermöglicht werden.

Gleichzeitig kann mit der Überschreitungsmöglichkeit bis zur einer GRZ von 0,8 für die mit Photovoltaikmodulen überständerte Fläche gewährleistet werden, dass das sonstige Sondergebiet zur Energiegewinnung mit Photovoltaik im Sinne eines möglichst großen Beitrags zum Klimaschutz effizient genutzt werden kann.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch flächenhafte Photovoltaikanlagen sowie möglicher Blendwirkungen ist eine Begrenzung der maximal zulässigen Höhe der Anlagen wichtig. Vergleichbare F-PV Anlagen erreichen mit aufgeständerten Modulen in der Regel eine maximale Höhe von rd. 2,5 m. Mit der festgesetzten maximalen Höhe von 3,0 m ist neben den Photovoltaikmodulen für die erforderlichen Betriebsanlagen eine ausreichende Höhe gegeben. Gleichzeitig können so die Auswirkungen auf die Umgebung und das Landschaftsbild auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe ist die Geländeoberfläche vor Beginn der Baumaßnahme von 149,3 m ü. NHN.

#### **7.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert. Die gesamte Sondergebietsfläche wird als überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. So soll eine möglichst umfangreiche und effiziente Ausnutzung des sonstigen Sondergebiets zur Erzeugung von Strom mittels F-PV-Anlagen im Sinne des Klimaschutzes erreicht werden.

#### **7.4.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung mit Leitungsrecht**

In der Planzeichnung wird die bestehende Hauptabwasserleitung des Abwasserzweckverbands als Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung entsprechend ihres derzeitigen Verlaufs dargestellt und festgesetzt, um diese planungsrechtlich zu sichern. Damit einhergehend wird im Textteil zur Klarstellung ergänzend ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträger (Abwasserzweckverband Raum Offenburg) formuliert.

#### **7.4.5 Private Grünflächen**

Zur Eingrünung und Abschirmung des sonstigen Sondergebiets bzw. der geplanten F-PV-Anlage ist am westlichen sowie nördlichen Rand des Plangebiets eine Eingrünung durch Hecken und Baumstrukturen vorgesehen. Im Westen, angrenzend an den Fahrradweg am Mühlbach, wird daher ein 7 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche G1 festgesetzt. Hier sollen vor allem Heckenstrukturen entwickelt werden, die auch dem Blendschutz für den angrenzenden Fahrradweg am Mühlbach dienen sollen.

Im Norden ist die private Grünfläche G2 festgesetzt. Hier ist die Anpflanzung und Entwicklung einer Heckenstruktur in Verbindung mit hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen. Durch ihre Breite von 10 m kann sie eine ökologische hochwertige Funktion für die Fauna sowie einen effektiven Sichtschutz zur nördlich des Plangebiets befindlichen Ortslage Bühls erreichen. Somit können auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert werden.

Um sicherzustellen, dass die privaten Grünflächen eine hochwertige ökologische Funktion sowie ihren Zweck als Eingrünung für das Sonstige Sondergebiet erfüllen können, wird in diesen auch die Errichtung von baulichen Anlagen, auch Einfriedungen, ausgeschlossen.

Ausnahmsweise ist auf der Fläche G2 die Errichtung einer einzelnen unbefestigten Durchfahrt für landwirtschaftliche Zwecke in einer Breite von maximal 3 m zulässig. Damit kann eine Durchfahrt auf die angrenzenden östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und damit ihre Erreichbarkeit gewährleistet werden.

Darüber hinaus ist die Errichtung von technischen Anlagen zur Entwässerung in der privaten Grünfläche G1 ausnahmsweise zulässig. Somit wird gewährleistet, dass der westlich an das Plangebiet angrenzende vorhandene Regenwasserschieber der Fa. tesa im Falle eines Ausbaus des Radweges in die Grünfläche verlegt werden kann. Auch wird damit der dort unterirdisch verlaufende Abwasserkanal berücksichtigt.

#### **7.4.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung der ökologischen Auswirkungen des Sonstigen Sondergebiets sollen die nicht versiegelten und bebauten Flächen, insbesondere auch in den Bereichen unterhalb der Modultische, ökologisch möglichst hochwertig entwickelt werden. Hierzu wird festgesetzt, dass diese als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen sind.

Zur Entwicklung dieses Grünlandes wird eine Mindesthöhe der Modultische festgesetzt. Diese hat mindestens 0,7 m Abstand zu der Geländeoberfläche, nach Fertigstellung der Baumaßnahme, zu betragen. Damit soll gewährleistet werden, dass eine ausreichende Belichtung und Bewässerung des Oberbodens möglich ist, damit sich unter den Modulen eine ökologische hochwertige Wiesenfläche entwickeln kann. Gleichzeitig erfordert die fachgerechte Pflege mit Maschinen oder mittels Beweidung der Wiesenfläche diese Mindesthöhe.

In den Bebauungsvorschriften wird festgesetzt, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Anlagen eine maximale Fläche von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Nebenanlagen keine städtebaulich dominierende Wirkung entfalten können, um das Landschaftsbild zu schützen sowie darüber hinaus die Versiegelung möglichst gering zu halten. Dennoch ist es so weiterhin möglich die für den Betrieb der F-PV-Anlage notwendigen Nebenanlagen in ausreichender Größe zu errichten.

Um ein gesamtflächiges dauerhaftes extensives Grünland, auch unterhalb der Photovoltaikanlagen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die notwendigen nicht hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen, wie Wege für Montage- und Wartungsarbeiten, als Extensivgrünland anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind. So bleiben die Zugänglichkeit und gleichzeitig die Möglichkeit für eine ökologische Entwicklung der Fläche gewährleistet.

Zudem sind für die Gründungen der Modultische ausschließlich Ramppfosten zu verwenden. Hiermit wird gewährleistet, dass der Versiegelungsanteil der Sondergebietsfläche minimiert wird. Zudem wird eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Flächen weiterhin möglich bleiben und die Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich Grundwasserneubildung und Bodenfunktion reduziert werden. Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.

Es wird darüber hinaus festgesetzt, dass Dacheindeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech – hier insbesondere der Nebenanlagen – behandelt oder beschichtet sein müssen, damit eine Kontamination bzw. zusätzlicher Schadstoffeintrag in den Boden und das Grundwasser durch Niederschlagswasser vermieden werden kann.

Um Auswirkungen auf Tiere, v.a. Insekten und Vögel, und das Landschaftsbild zu minimieren wird festgesetzt, dass die Materialoberflächen der Einfriedungen in einem matten grünen oder blauen Farbton (Moosgrün, RAL 6005; RAL 5010, Blau) oder andere Grün- und Blautöne mit vergleichbarer Wirkung auf das Landschaftsbild sowie mit nicht reflektierenden Materialien ausgeführt werden müssen.

Weiterhin werden im Geltungsbereich Außenbeleuchtungen ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen von Natur und benachbarter Bebauung zu vermeiden.

#### **7.4.7 Anpflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen/Begrünung**

Die privaten Grünflächen sind mit Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen/Begrünung überlagert. Für diese wird auf der Fläche G1 die Anpflanzung einer durchgehenden freiwachsenden Hecken aus Sträuchern mit einer Wuchshöhe von mindestens 2,5 m festgesetzt. Es ist eine Mischung aus wintergrünen und sommergrünen heimischen Straucharten zu verwenden. So soll neben der Entwicklung einer ökologisch hochwertigen Eingrünung auch ein ausreichender Sicht- und vor allem Blendenschutz für die Nutzer des Radweges am Mühlbach sichergestellt werden. Gleichzeitig wird eine Beschattung der Solaranlagen durch einen zu hohen Bewuchs vermieden. Zusätzlich ist am westlichen Rand der Flächen eine Saumstruktur durch Wildkräuter zu entwickeln. Mit dieser sollen Konflikte durch auf den Fahrradweg hineinwachsende Bewuchs und Fahrradfahrern vermieden werden.

Für die Fläche G2 ist ebenfalls die Anpflanzung einer durchgehenden Heckenstruktur mit mind. 2,5 m Wuchshöhe festgesetzt. Ergänzend ist hier zudem je 100 laufende Meter Hecke 10 hochstämmige mittelkronige Bäume anzupflanzen. Damit wird eine Eingrünung des Plangebiets und der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere hinsichtlich der nördlich befindlichen Wohnbebauung des Ortsteils Bühls, nachgekommen. Die Anlage eines Saums mit Wildkräutern in Richtung Norden verhindert dabei auch die Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Für die Anpflanzungen werden in den Bebauungsvorschriften zudem Pflanzlisten aufgenommen.

#### **7.4.8 Vorgaben zum Immissionsschutz**

Durch das Büro Dr.-Ing. Frank Dröscher wurde eine Relevanzeinschätzung zu möglichen Blendwirkungen einer Freiflächenphotovoltaikanlage in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 10 „PV-Freiflächenanlage Obere Matten“ erstellt.

Dabei zeigte sich, dass hier grundsätzlich eine Nutzung der Fläche mit einer Freiflächen-PV-Anlage möglich ist. In Bezug zu den Immissionsorten der Wohn-/Büronutzungen „Im Lehbühl“, der Wohnnutzungen am Südrand von Bühl, Fahrradweg am Mühlbach sowie dem Fahrradwegabzweig in Richtung Bühl wurde jedoch festgestellt, dass es zu Blendwirkungen kommen kann, welche entweder 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 verkehrssicherheitstechnisch relevant sein können.

Generell ist es jedoch möglich, mit geeigneten Maßnahmen, wie z.B. Abschirmungen oder einer der Umgebung angepassten veränderten Aufständigung, mögliche Blendwirkungen auszuschließen. Auch die vorgesehene Eingrünung durch Hecken und Baumstrukturen auf den privaten Grünflächen können Blendwirkungen reduzieren. Hierzu erfolgen daher Festsetzungen im Bebauungsplan.

## **7.5 Örtliche Bauvorschriften**

### **7.5.1 Einfriedungen**

Zum Schutz der Anlage wird festgesetzt, dass eine Einfriedung innerhalb der Sondergebietsfläche zulässig ist. Um Konflikte mit dem angrenzenden und teils innerhalb der Grünfläche G1 verlaufenden Abwasserkanal zu vermeiden, sind Einfriedungen in den privaten Grünflächen unzulässig.

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen wird auf 2,5 m beschränkt. Hierdurch wird einerseits dem Bedürfnis der Bauherren auf eine ausreichende Absicherung der Freiflächenphotovoltaikanlage nachgekommen. Andererseits werden damit die Auswirkungen der Einfriedungen auf das Landschaftsbild auf ein notwendiges Maß begrenzt.

Auch soll sichergestellt werden, dass die Einfriedungen keine massive Barrierewirkung auf die Tierwelt haben. Daher sind sie so zu gestalten, dass sie keine Barrieren für Klein- und Mittelsäuger darstellen. So ist ein Mindestabstand zwischen unterer Zaunkante und Geländeoberfläche von mindestens 0,15 m einzuhalten. Auf Sockelmauern und andere Absperrungen in dem Bereich ist zu verzichten. Mit der Festsetzung soll gleichzeitig bewirkt werden, dass ein kurzfristiger Rückbau der Einfriedungen im Bereich der Fläche G1 verlaufenden Abwasserleitung zum Zwecke der Wartung möglich ist.

Es wird zudem aus ökologischen und naturschutzfachlichen Gründen festgesetzt, dass Mauern und geschlossene Einfriedungen sowie die Verwendung von Stacheldraht nicht zulässig ist.

### **7.5.2 Werbeanlagen**

Im Plangebiet sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig, um visuelle Störreize im landschaftlich geprägten Umfeld zu vermeiden. Darüber hinaus sollen die Störfaktoren minimiert werden, indem eine maximale Flächengröße sowie eine maximale Höhe und Anzahl der Werbeanlagen festgesetzt werden.

## **8 Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. In einem vorangehenden Schritt sind die Behörden aufzufordern, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen. Dieser Schritt wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung anhand von Scopingunterlagen durchgeführt.

Zudem ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern. Des Weiteren werden zur grünordnerischen

Gestaltung des Gebiets Festsetzungen im Gebiet getroffen und im Bebauungsplan rechtlich gesichert.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ermittelt, dass durch den Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Obere Matten“ das Risiko erheblicher Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaftsbild/Erholung sowie das Wohlbefinden des Menschen besteht. Das Eintreten erheblicher Beeinträchtigungen kann jedoch für die meisten Schutzgüter durch entsprechende Maßnahmen vermieden oder vermindert werden.

Die trotz Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleibend unvermeidbare erheblichen Beeinträchtigungen werden durch folgende Maßnahmen kompensiert werden:

- Entwicklung von möglichst extensivem Grünland (Typ Magerwiese) im gesamten Sondergebiet, was aufgrund der dichten Belegung mit Solarmodulen nur kleinteilig auf versprengten Flächen (auf etwa 5 % des Sondergebiets) möglich ist.
- Entwicklung von Hecken und Saumvegetation in der Ausgleichfläche am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs. Diese Biotoptypen dienen nicht nur der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, sondern auch der Einbindung der geplanten Freifläche-Photovoltaikanlage in die Landschaft.

Die erstellte Eingriffs-Ausgleichsbilanz zeigt, dass bei Durchführung der Verminderungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds zurückbleiben.

Die genannten Punkte sind im „Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan“ der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH, Offenburg, vom 07.03.2025 ausführlich dargelegt und gemäß § 2a BauGB als Teil II der Begründung den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

**9 Flächenbilanz**

<b>Gesamtfläche</b>	<b>5,16 ha</b>	<b>100 %</b>
Sonstiges Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“	4,7 ha	92 %
Private Grünfläche (G1)	0,2 ha	4 %
Private Grünfläche (G2)	0,2 ha	4 %

Offenburg, den 09.12.2025



Der Oberbürgermeister  
Marco Steffens