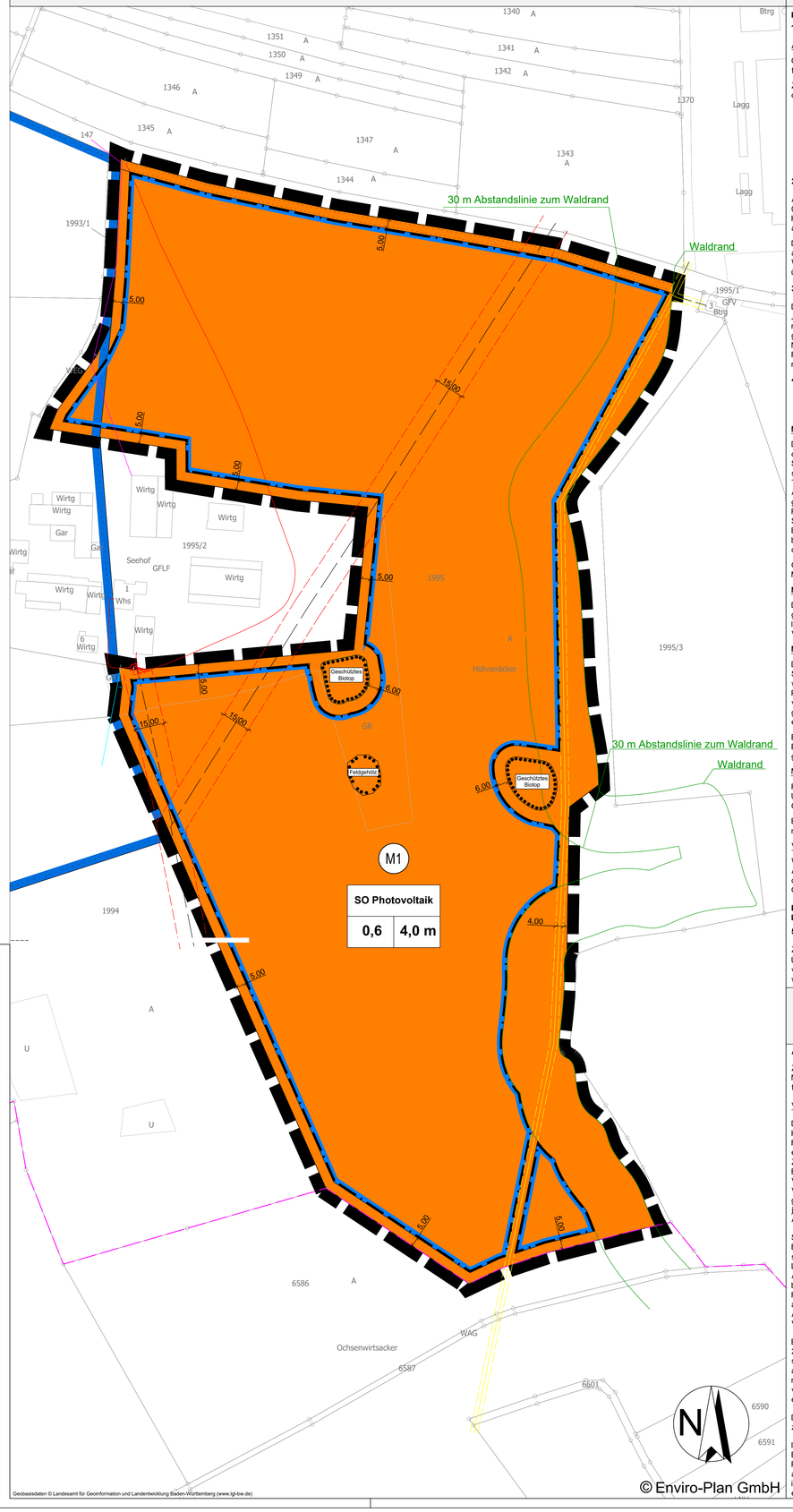
Bebauungsplan "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Hühneräcker"- Stadt Adelsheim



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Gemäß § 11 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik" festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung, Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen. Dazu gehören insbesondere:

- Solarzellen und Module mit entsprechenden Aufstellvorrichtungen (Tische),
- zugehörige technische Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Trafostationen, Batteriespeicher, Stromspeicher etc.),
- Einfriedungen,
- sowie Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 19 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine Höhe der baulichen Anlagen von 4,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Modulunterkannte muss einen Mindestabstand von 0,6 m zum Boden aufweisen. Bezugspunkt ist jeweils das anstehende Gelände.

Die durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche ergibt sich aus der projizierten Fläche sämtlicher aufgeständerter und punktförmig gegründeten Photovoltaikmodule, den flächig gegründeten Wechselrichter- und Trafostationen sowie den sonstigen Nebenanlagen. Als Bezugsfläche gilt die überbaubare Grundstücksfläche.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Abgrenzung des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik" in Verbindung mit der darin festgesetzten Baugrenze. Umzäunungen und notwendige Erschließungswege können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, solange ggf. vorhandene Abstandsvorgaben zu benachbarten Nutzungen eingehalten werden. Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg ist zu beachten. Die Abstände von Einfriedungen zu den Flächen mit Pflanzbindung müssen mindestens 5,0 m betragen. Davon ausgenommen ist die nördlich gelegene Baumreihe.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

M1 Entwicklung von Grünland im Bereich der PV-Anlage/Sondergebiet

Die Fläche innerhalb des ausgewiesenen Sondergebiets ist vollständig als Grünland zu entwickeln oder zu erhalten und dauerhaft während des Anlagenbetriebs durch Beweidung (bspw. mittels Schafen; ganzjährig oder teilweise) und/oder Mahd extensiv zu pflegen. Ausgenommen hiervon sind die punkförmigen Versiegelungen durch die Fundamente der Modultische, notwendige Trafostationen bzw. Wechselrichter sowie Zuwegungen. Eine Mulchmahd ist zulässig. Bei einer Ansaat sind die Vorgaben nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG hinsichtlich der Verwendung geeigneten Saatgutes zu beachten (Verwendung von standortgerechtem, zertifizierten Regio-Saatgut des Ursprungsgebiets Nr. 11 „Südwestdeutsches Bergland"). Eine Saatgutübertragung durch Heudrusch aus geeigneten Spenderflächen ist ebenfalls zulässig. Einer Entwicklung von Dominanzbeständen und einer Ausbreitung von annuellen Unkräutern kann bedarfsweise durch manuelle Schröpfschnitte entgegengewirkt werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche ist nicht zulässig.

Optional kann in den ersten Jahren eine Ausmagerung des Standorts durch eine dreischürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes durchgeführt werden.

M2 Erhalt der Feldgehölze (Geschützte Biotope, Feldgehölz)

Die drei zentral liegenden Feldgehölze (Biotoptyp Nr. 41.10) sind zu erhalten. Die beiden als geschützte Biotope gekennzeichneten Teile sind nach § 33 NatSchG geschützt. Für das zentral liegende Feldgehölz ohne Schutzstatus ist ein fachgerechter Rückschnitt bei Bedarf zulässig. Die Vorgaben der DIN 18919 sind zu beachten.

M3 - Ausgleichspflanzungen Baumreihe

Die nördlich festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und Sträuchern darf auf einer Breite von bis zu 20 m zur Herstellung einer Zufahrt unterbrochen werden. Bäume, die in diesem Zuge entfernt werden müssen, sind im Verhältnis 1:1 durch die Pflanzung von vergleichbaren Laubbäumen auszugleichen. Die Ausgleichspflanzungen sind in den vorhandenen Lücken der bestehenden Baumreihe zu erbringen und dauerhaft zu erhalten. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Folgende Pflanzqualität ist einzuhalten: Hochstämme, 3 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang.

Bei der Entfernung von Bäumen sind die gesetzlichen Rodungszeiten einzuhalten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Die verbleibenden Bäume in der Baumreihe sind zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Minimierung von Versiegelung

Für die Gründung der Modultische sind möglichst Rammpfosten zu verwenden. Sollte der Unter-grund dies nicht erlauben, kann auf andere, ebenfalls versiegelungsarme Gründungsvarianten ausgewichen werden.

Erforderliche Erschließungsanlagen (Wege, Wendeflächen, etc.) sind möglichst als Graswege, mindestens aber als Schotterstraßen mit wasserdurchlässiger Decke herzustellen.

Vermeidung von Lichtimmissionen

Während des Betriebs der Anlage wird die Beleuchtung auf der Fläche ausgeschlossen. Eine Außenbeleuchtung der Solaranlage ist ausschließlich während der Bauphase zulässig. Im Zuge der Bauarbeiten ist zu gewährleisten, dass diffuse Lichtemissionen in die umgebenden Gehölz-bestände vermieden werden.

Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

5. Einfriedungen

Zur Abgrenzung der Photovoltaikanlage ist ein Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun mit Übersteigschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 20 cm zwischen unterer Zaunkante und Boden einzuhalten. Alternativ ist auch ein wolfssicherer Zaun mit Kleintierdurchlässen in regelmäßigen Abständen zulässig.

Hinweise

Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung die Durchführung folgender Maßnahmen sicherzustellen:

V4 - Schutz von Vögeln während der Bauphase

Die Bauarbeiten (u.a. Beseitigung von Vegetation und vorbereitende Maßnahmen) haben im Hinblick auf eine baubedingte Brutplatzaufgabe / -abbruch bestenfalls außerhalb der Revierbesetzungs- und Brutphase von ubiquitären Vogelarten (1. März 30. September) zu erfolgen. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Durch eine festgesetzte Bauausschlusszeit für den Zeitraum vom 01. März bis 30. September kann das Eintreten des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten in jeglicher Hinsicht ausgeschlossen werden. Dies gilt auch, wenn der Bau vor dem 1. März beginnt und sich in die Brutzeit zieht, ab dem 1. März jedoch lückenlos (Baupausen < 1 Woche) durchgeführt wird. Dann besteht für die betroffenen Arten eine Vergrämungswirkung, sodass sie sich i.d.R. nicht im Vorhabenbereich ansiedeln.

Sofern Bautätigkeiten erst nach dem 1. März begonnen werden, sind zur Vermeidung einer Brutansiedlung von Bodenbrütern (z.B. Bachstelze, Feldlerche) die Baustellen- / Arbeitsstreifen sowie die Baustellen- / Lagerflächen vor dem 1. März, möglichst schon ab dem 15. Februar, als Lebensraum für diese Arten zu entwerten. Eine mögliche Vergrämungsmaßnahme ist das Anbringen von Flatterband (z.B. rot-weißes Absperrband). Dafür müssen nach der Brutzeit, aber bis vor Beginn der neuen Revierbesetzung (zwischen dem 1. September und 15. bzw. 28. Februar), im Abstand von jeweils ca. 7,5 m zueinander, mindestens 1 bis 2 m hohe Pfähle aufgestellt werden, an denen das Band befestigt wird. Durch die optische Störwirkung soll eine Ansiedlung der Bodenbrüter verhindert werden. Bei Wahl dieser Methode, muss der Erfolg der Vergrämung durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) überwacht und dokumentiert werden.

Eine weitere Alternative wäre das Umbrechen der Vegetation im Winter (bis spätestens 15. bzw. 28. Februar), so dass die Bereiche während der Revierbildung von Bodenbrütern vegetationsfrei sind. Dadurch wird eine Brutansiedlung durch diese Arten vermieden, da sie auf ein Mindestmaß an Vegetation (Deckungsstrukturen) angewiesen sind. Das Nachwachsen neuer Vegetation muss, nach Rücksprache mit der UBB, durch regelmäßiges Grubbern unterbunden werden. Der Einsatz von Herbiziden ist in jedem Fall zu unterlassen. Regelmäßiges Grubbern eignet sich nicht bei erosionsanfälligen Böden.

Der Erfolg der Vergrämung ist durch eine ornithologisch versierte Fachkraft im Rahmen einer UBB zu überprüfen.

In den Zeiträumen von 01. März bis 31. März sowie von 01. August bis 30. September sind Bautätigkeiten nach vorheriger Besatzkontrolle des Baufelds auf Bodenbrüter durch eine versierte Fachkraft auch ohne vorherige Unattraktivgestaltung möglich. Werden bei der Kontrolle Hinweise auf ein entsprechendes Brutgeschehen beobachtet, ist bis zum Zeitpunkt der Beendigung der Brut in diesem Bereich in Rücksprache mit der UBB und in Abstimmung mit der UNB von entsprechenden Bautätigkeiten abzusehen.

Hinweise

V11 Schutz potenzieller Reptilienhabitate

Zum Schutz der potenziellen Reptilienhabitate entlang des östlich angrenzenden Waldrands ist eine Befahrung der Habitate (dargestellt in Abb. 3, Anlage 3 des UB) nicht zulässig. Eine Befahrung der Flächen in ihrem näheren Umfeld (5m-Puffer zum Waldrand) sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Eine Nutzung dieser Bereiche als temporäre Lagerflächen oder Baustelleneinrichtungsflächen ist nicht zulässig, es sei denn, sie werden durch Reptilienschutzzäune von den potenziellen Reptilienhabitaten getrennt. Die Funktionalität der Schutzzäune ist während der gesamten Aktivitätszeit von Reptilien sicherzustellen.

Schutzgut Pflanzen

Rückschnittarbeiten an oberirdischen Pflanzenteilen oder Wurzeln sind nach Vorgaben der aktuell gültigen ZTVBaumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) bzw. nach den derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

Für Pflanzarbeiten ist für Transport, Lagerung und Pflanzung die DIN 18916 (Pflanzen und Pflanz-arbeiten, Landschaftsbau) einzuhalten.

Für die Herstellung, Ansaat und Pflege von Rasen und Ansaaten ist die DIN 18917 (Rasen und Saatarbeiten, Landschaftsbau) einzuhalten.

Zu erhaltende Gehölze, Pflanzenbestände und angrenzende Vegetationsflächen sind nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. RAS-LP4 zu schützen.

Boden und Baugrund

Die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz sind einzuhalten (insb. BBodSchG, BBodSchV, EBV). Darüber hinaus sind auch die einschlägigen DIN-Normen für die Boden- und Oberboden-bearbeitung, die ordnungsgemäße Zwischenlagerung sowie die Bodenverwertung bzw. -entsorgung zu beachten (z.B. DIN 18300, DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731).

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hin-zuzuziehen

Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf unversiegelten Flächen abgestellt, gelagert oder abgelagert werden, sofern diese nicht durch befahrbare Abdeckplatten geschützt werden und deren Nutzung zwingend erforderlich ist. Trotzdem entstandene Schäden an Boden, Vegetation etc. sind fachgerecht zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.

Bodenarbeiten sollen nicht durchgeführt werden, wenn nach Niederschlägen die Gefahr von Bodenverdichtungen erheblich erhöht ist (Verzicht auf Befahren zu nasser Böden). Die Fachnormen (insb. DIN 18915) sowie die gesetzlichen Vorschriften hierzu sind zu beachten.

Sollten dennoch Bodenverdichtungen hervorgerufen werden, so sind diese spätestens zum Ab-schluss der Bauarbeiten fachgerecht durch (Tiefen-) Lockerung wieder zu beseitigen. Dies sollte alle nicht bebauten oder befestigten Grundstücksflächen, innerhalb und außerhalb der Projektfläche, umfassen.

Da für die Ausführung der Maßnahme eine Flächeninanspruchnahme von deutlich mehr als 1,0 ha erfolgt, ist für die Ausführung der Maßnahme eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen, welche die Maßnahme fachgutachterlich zu begleiten und entsprechend zu dokumentieren hat.

Im Rahmen der Bauausführung sind Aussagen zu einer bauzeitlichen Entwässerung und zur Entwässerung vor der Etablierung des Grünlandes aufzunehmen. Auch die Wegeführung und deren Oberflächenentwässerung sind hierbei zu beachten.

Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden lokal von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser (z. B. im Bereich eines möglichen Transformatorenhäuschens) geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasserschutz

Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 24.06.1997 sind zu beachten.

Mit wassergefährdenden Stoffen wird innerhalb der Trafostationen umgegangen. Hier sind die Vorgaben nach AwSV unbedingt zu beachten. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering. Daher sind bei Bauarbeiten und im Betrieb die Belange des Grundwasserschutzes unbedingt zu berücksichtigen. Die Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser während dem Bau und Betrieb der Anlage sind im Umweltbericht zu ergänzen. Es sind geeignete Maßnahmen zum Grundwasserschutz für die Bauzeit und den Betrieb der Anlage mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Trafostationen sind bevorzugt ausschließlich außerhalb des Wasserschutzgebietes vorzusehen.

Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden. Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

Die Baustellen sind so anzulegen, zu sichern und zu betreiben, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können und durch den Baustellenbetrieb keine Gefährdung des Bodens und Grundwassers zu befürchten ist.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Es dürfen ausschließlich Materialien in den Untergrund eingebracht werden, durch die eine nachteilige Veränderung des Bodens und Grundwassers ausgeschlossen ist.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig ortsnah zurückzuhalten und/oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüsse an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Entsprechend § 37 WHG darf der natürliche Ablauf von wild abfließenden Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Bodenschutz, Altlasten, Abfall

Werden bei Erdarbeiten/Tiefbauarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigte Aushubmaterialien angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß festgestellter Verunreinigungen zu informieren.

Die im Rahmen der erforderlichen Tiefbauarbeiten anfallenden Aushubmaterialien, welche nicht vor Ort wieder eingebaut werden können (wie auffälliges und/oder überschüssiges Bodenaushubmaterial), sind - entsprechend der aktuellen gesetzlichen Vorgaben - einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Auf die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG, Bundes-Bodenschutzund Altlastenverordnung - BBodSchV) sowie auf die sich im Rahmen des Inkrafttreten der Mantelverordnung am 01.08.2023 ändernden gesetzlichen Vorgaben wird ausdrücklich hingewiesen. Öffentlich-rechtliche Vorgaben sind grundsätzlich einzuhalten und zu beachten.

Entsiegelung bei Anlagenrückbau

Nach Beendigung der Betriebszeit sind im Rahmen des Anlagenrückbaus (Teil-)Versiegelungen des Bodens und Unterbauten entsprechend § 35 Abs. 5 S. 2 BauGB zu beseitigen. Dies umfasst auch eine Tiefenlockerung von verdichtetem Unterboden. Zur Wiederherstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist bedarfsweise Oberboden in einer Mächtigkeit aufzutragen, die den örtlichen (natürlichen) Standortverhältnissen entspricht. Die einschlägigen DIN-Normen sind zu beachten.

Freileitung der Netze BW

Bei Vorhaben innerhalb des Leitungsschutzstreifens (auf der Planurkunde dargestellt) sind Abstimmungen mit der Netze BW durchzuführen. Dabei sollte der Mindestabstand vom unteren Leiterseil zur Straße mindestens 7 m und zum sonstigen Gelände 6 m betragen.

In der Nähe von Freileitungen kann es zu Beeinträchtigungen von Photovoltaikanlagen durch Schattenwurf und Eisabwurf kommen. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung. Einer Unterbauung mit Photovoltaikanlagen durch die EnBW Solar GmbH hat die Netze BW für den gesamten Leitungsschutzstreifen bereits zugestimmt.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen müssen die verantwortlichen Baufirmen die Lagepläne rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH anfordern.

Telekommunikationsleitungen der Telekom

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte es erforderlich werden, die oberirdische Telekommunikationsleitungen der Telekom zu verlegen, möchte sich die Vorhabenträgerin frühestmöglich an unseren Betrieb wenden. Die der Telekom durch die Verlegung der TK-Linie entstandenen Kosten, sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Umweltbaubegleitung

Es wird empfohlen, im Rahmen der Baugenehmigung für die gesamte Bauphase eine schutzgutübergreifende Umweltbaubegleitung zu beauflagen, um eine zulassungskonforme Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**
   Der Gemeinderat der Stadt Adelsheim hat in öffentlicher Sitzung am 21.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Hühneräcker" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 17.03.2023.
3. **Beschluss über den Planvorentwurf**
   Der Gemeinderat der Stadt Adelsheim hat in öffentlicher Sitzung am 27.02.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Hühneräcker" gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. **Auslegung des Planvorentwurfs**
   Der Planvorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.03.2023 bis einschließlich 28.04.2023 aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt vom 17.03.2023.
5. **Beteiligung der Behörden**
   Das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.03.2023 mit Frist bis einschließlich 28.04.2023.
6. **Prüfung der Anregungen**
   Der Gemeinderat der Stadt Adelsheim hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB in öffentlicher Sitzung am 18.12.2023 behandelt.
7. **Beschluss über den Planentwurf**
   Der Gemeinderat der Stadt Adelsheim hat in öffentlicher Sitzung am 18.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Hühneräcker" gebilligt und die Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
8. **Auslegung des Planentwurfs**
   Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2024 bis einschließlich 26.02.2024 aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt vom 12.01.2024.
9. **Beteiligung der Behörden**
   Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.01.2024 mit Frist bis einschließlich 26.02.2024.
10. **Prüfung der Anregungen**
    Der Gemeinderat der Stadt Adelsheim hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in öffentlicher Sitzung am __.__.____ behandelt.
11. **Beschluss des Bebauungsplanes**
    Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Stadt Adelsheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.
12. **Ausfertigung**
    Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit gem. § 10 BauGB ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Stadt Adelsheim überein.

Adelsheim, den ....
Wolfram Bernhardt
Bürgermeister (Dienstsiegel)

13. **Bekanntmachung des Bebauungsplanes**
    Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB im Amtsblatt vom __.__.____ bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Adelsheim, den ....
Wolfram Bernhardt
Bürgermeister (Dienstsiegel)

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen nach PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO — Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

SO	Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet)
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
4,0 m	Höhe baulicher Anlagen über anstehendes Gelände

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M1 — Nummerierung der Maßnahmen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme:
§ 9 Abs. 6 BauGB

- Oberirdische 20 KV Freileitung mit jeweils 7,50 m beidseitigem Schutzstreifen
- Unterirdische Gasleitung mit jeweils 2 m beidseitigem Schutzstreifen
- Niederspannungsleitung (unterirdisch)
- Telekommikationsleitung (oberirdisch)
- Telefonleitung (unterirdisch)
- Gemarkungsgrenzen
- 30 m Abstandslinie zum Waldrand
- Waldrand
- Wasserschutzgebiet Zone III

Geschütztes Biotop — Geschütztes Biotop

Feldgehölz — Feldgehölz

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	Höhe baulicher Anlage

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Beschluss vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGB. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) neugefasst durch Beschluss vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur And. weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. des RaumordnungsG und anderer Vorschriften vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetze vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Landesbodenschutz- und Altlastengesetz Baden-Württemberg (LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1247)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) neugefasst durch Beschluss vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugefasst durch Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

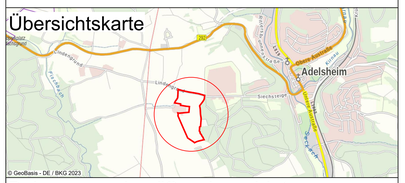
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.01.1996 (GBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 06.12.2022 (GBl. S. 617, 622)

Umweltschadengesetz (USchadG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Umweltschadensgesetzes durch Beschluss vom 05.03.2021 (BGBl. I S. 346)

Übersichtskarte


Adelsheim
© GeoBasis - DE / BKG 2023