

GEMEINDE
KARLSBAD



GEMARKUNG
SPIELBERG

Bebauungsplan „Photovoltaik- freiflächenanlage Hamberg“

Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung

Entwurf vom 04.04.2023 / 08.04.2024

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „PHOTOVOLTAIKFREIFLÄCHENANLAGE HAMBERG“

I. TEXTTEILE

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen
- C. Örtliche Bauvorschriften
- D. Hinweise
- E. Anlagen

II. GEMEINSAME BEGRÜNDUNG

II.1 STÄDTEBAULICHER TEIL

- II.1.1 Erfordernis der Planaufstellung
- II.1.2 Beschreibung des Plangebiets
- II.1.3 Belange der Landwirtschaft
- II.1.4 Belange der Forstwirtschaft
- II.1.5 Belange von Natur und Landschaft
- II.1.6 Städtebauliches Konzept
- II.1.7 Planungsrechtliche Festsetzungen
- II.1.8 Örtliche Bauvorschriften
- II.1.9 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan
- II.1.10 Artenschutz
- II.1.11 Immissionsschutz
- II.1.12 Ver- und Entsorgung
- II.1.13 Bodenordnung / Kosten und Finanzierung
- II.1.14 Städtebauliche Daten

II.2 UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

- Anlage I: [Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage Hamberg“, Gemeinde Karlsbad – Ortsteil Spielberg](#)
- Anlage II: [FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage Hamberg“, in der Gemeinde Karlsbad – Ortsteil Spielberg](#)

III. VERFAHRENSVERMERKE

mit Ausfertigung und Auflistung der den Bebauungsplanakten beigefügten Unterlagen

I. TEXTTEILE

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 357/358, ber. S. 416), in der derzeit gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), in der derzeit gültigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich folgendes festgesetzt:

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

SO : Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Sondergebiet Photovoltaik. Das Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb einer großflächigen Photovoltaikfreiflächenanlage zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie.

Zulässig sind freistehende, aufgeständerte, schräg geneigte Solar-Module.

Zulässig sind die für den Betrieb der Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z. B. Zufahrten zu Betriebsgebäuden, Stellplätze, Leitungen, Einfriedungen mit Zufahrtstoren, Kabel, Wege, Kameramasten etc.). **Zulässig sind maximal 4 Stellplätze. Diese sind in einer Tiefe von maximal 12 m vom Hauptzufahrtsweg (Fahrweg Flst.Nr. 4477) zulässig.**

Zulässig sind unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist die Grundfläche der Modultische, die senkrecht auf die darunter befindliche Fläche projiziert wird, zu berücksichtigen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 16 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Solar-Modultische (MH) ist mit maximal 3,00 m über dem Gelände festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude der Betriebsanlagen (GH) ist mit maximal 3,50 m über der Geländehöhe festgesetzt.

Ausnahmsweise sind **temporäre** Kameramasten bis zu einer Höhe von **8 4 m** über der Geländehöhe **während der Bauphase** zulässig.

Unterer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des bestehenden Geländes für jede bauliche Anlage. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage.

Der Mindestabstand zwischen der Unterkante der Modultische und der Geländeoberfläche ist mit 0,80 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des bestehenden Geländes für jedes Modul. Oberer Bezugspunkt ist der tiefste Punkt der Modultischplatte.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen.

Die Aufstellung der Solar-Module ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zufahrten, Stellplätze, Einfriedungen, Kameramasten, Einrichtungen zum Brandschutz, Leitungen und Kabel sowie unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedungen.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Fläche A Extensiv genutztes Grünland

Die Fläche ist, auch unter den Modulen, als Grünland mit einer regionaltypischen Grünlandsaatmischung für Magerwiesen einzusäen und extensiv zu nutzen. Die Fläche ist 1-2-mal im Jahr zu mähen. Alternativ kann die Fläche beweidet werden und ist zusätzlich 1-mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist im Bereich der Modulzwischenreihen zu entfernen. Alternativ kann die Fläche beweidet werden. Keine Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten sind zulässig.

Die festgesetzte Begrünung ist innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen.

5.2 Fläche B Erhaltung und Weiterentwicklung Naturdenkmale / Pflanzbindung 1 und 2

Fläche B 1: Im Gebiet befindet sich in West-Ost-Richtung eine Reihe mit 5 Bäumen, die als Naturdenkmale geschützt sind. Der Bestand ist zu erhalten (Pflanzbindung 1). ~~und weiterzuentwickeln. — im weiteren Verfahren zu definieren: Maßnahme und Pflege. Bei Abgang, der als Naturdenkmale geschützten Bäume, sind diese zu ersetzen. Mindestqualität ist im weiteren Verfahren zu definieren.~~ Bei Abgang der als Naturdenkmale geschützten Bäume erfolgt eine Nachpflanzung mit gebietsheimischen Hochstamm-Birnbäumen. Abgängige Bäume werden an ihrem Standort als stehendes Totholz erhalten, soweit nicht die Verkehrssicherungspflicht entgegensteht. Abgängig ist ein Baum, wenn im Sommer weniger als ein Drittel seiner Krone belaubt ist. Unter den Baumkronen ist auf einer Fläche von 92 m Länge und 3 Metern Breite ein Bestand aus Brombeergestrüpp und ausdauernder Ruderalflur zu erhalten und zu pflegen (Pflanzbindung 2). Die nicht mit Brombeergestrüpp und ausdauernder Ruderalflur bestandenen Teilflächen sind als Extensivgrünland mit einer regionaltypischen Grünlandsaatmischung für Magerwiesen einzusäen und extensiv zu nutzen. Das Extensivgrünland ist 1-2-mal im Jahr zu mähen oder zu beweiden und zusätzlich 1-mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutragen. Innerhalb ~~der~~ der Fläche B 1 sind Durchfahrten in Nord-Süd-Richtung nicht zulässig.

Fläche B 2 – West: ~~Pflanzung einer ergänzenden Heckenstruktur.~~ Anpflanzung von gebietsheimischen Sträuchern gemäß Artenliste (siehe E. Anlagen) in Form von drei einreihigen freiwachsenden Hecken von je 25 m Länge. Die Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zwischen den Heckenabschnitten ist ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Die nicht von Gehölz bestandenen Teilflächen sind als Extensivgrünland mit einer regionaltypischen Grünlandsaatmischung für Magerwiesen einzusäen und extensiv zu nutzen. Das Extensivgrünland ist 1-2-mal im Jahr zu mähen oder zu beweiden und zusätzlich 1-mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutragen. Innerhalb der Fläche B 2 - West sind an 2 Bereichen Durchfahrten in Nord-Süd-Richtung für Wartung und Pflege mit einer Breite von 10 m zulässig und freizuhalten (keine Anpflanzung von Sträuchern, Abstand Pflanzloch zu Pflanzloch). Der Bereich der Einfriedung ist von Strauchpflanzungen in einem Abstand von 5 m freizuhalten (Abstand Pflanzloch zu Zaun). ~~— im weiteren Verfahren zu definieren: Maßnahme und Pflege.~~

Fläche B 2 – Ost: ~~Pflanzung einer ergänzenden Heckenstruktur.~~ Anpflanzung von gebietsheimischen Sträuchern gemäß Artenliste (siehe E. Anlagen) in Form einer

einreihigen freiwachsenden Hecke von 30 m Länge. Die Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die nicht von Gehölz bestandenen Teilflächen sind als Extensivgrünland mit einer regionaltypischen Grünlandsaatmischung für Magerwiesen einzusäen und extensiv zu nutzen. Das Extensivgrünland ist 1-2-mal im Jahr zu mähen oder zu beweiden und zusätzlich 1-mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutragen. Innerhalb der Fläche B 2 – Ost ist eine Durchfahrt für Wartung und Pflege mit einer Breite von 10 m zulässig und freizuhalten (keine Anpflanzung von Sträuchern, Abstand Pflanzloch zu Pflanzloch). Der Bereich der Einfriedung ist von Strauchpflanzungen in einem Abstand von 5 m freizuhalten (Abstand Pflanzloch zu Zaun). –im weiteren Verfahren zu definieren: Maßnahme und Pflege.

5.3 Fläche C Ausgleichsmaßnahmen

~~Die Fläche ist für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Diese werden im weiteren Verfahren definiert.~~

Anpflanzung von gebietsheimischen Sträuchern gemäß Artenliste (siehe E. Anlagen) in Form einer zweireihigen freiwachsenden Hecke. Die Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Hecke muss 5 Unterbrechungen im Sinne gehölzfreier Abschnitte mit einer Abschnittslänge von 6 – 12 m aufweisen. Die nicht von Gehölz bestandenen Teilflächen sind als Extensivgrünland mit einer regionaltypischen Grünlandsaatmischung für Magerwiesen einzusäen und extensiv zu nutzen. Das Extensivgrünland ist 1-2-mal im Jahr zu mähen oder zu beweiden und zusätzlich 1-mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutragen. Der Bereich der Einfriedung ist von Strauchpflanzungen in einem Abstand von 5 m freizuhalten (Abstand Pflanzloch zu Zaun).

5.4 Beleuchtung

Aufgrund der Lage im Außenbereich sind zum Schutz der Fauna jegliche Arten von Beleuchtung der Anlage unzulässig.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzgebot 1

Im Bereich der Pflanzgebotsflächen sind freiwachsende Hecken aus Sträuchern gemäß Artenliste (siehe E. Anlagen) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig. Empfehlungen für standortgerechte Sträucher werden im weiteren Verfahren definiert.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als unbeleuchtete Informationstafeln zur Photovoltaikanlage zulässig. Die Ansichtsfläche der Informationstafel ist bis zu einer Größe von 4 m² zulässig. Die Informationstafel ist auf eine Höhe von maximal 3,50 m über Gelände-

oberfläche festgesetzt. Grelle Farben sind nicht zulässig. Es ist maximal eine Informationstafel zulässig.

2. **Geländegestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der bestehende Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer maximalen Höhe von 0,7 m zulässig.

Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

3. **Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als Drahtzäune und Maschendrahtzäune, sockellos, bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Zäune müssen ~~zum Gelände hin zur~~ **Bodenoberfläche** einen Abstand von mindestens 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Als Farbe für die Einfriedung sind ausschließlich betongraugrüne bis anthrazitgrüne Töne zulässig. Reflektierende Farben und Materialien sind nicht zulässig.

4. **PKW-Stellplätze** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Private Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Dabei kann z. B. offenporiges Betonpflaster, Pflasterrasen, humusverfugtes Pflaster oder ein sonstiger versickerungsfähiger Belag verwendet werden.

5. **Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO i. V. m. § 75 Abs. 4 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter C. Örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- € geahndet werden.

D. **HINWEISE**

1. **Verfahren**

Die Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage Hamberg“ werden zusammen mit dem Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage Hamberg“ beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 Abs. 7 LBO.

2. Bodenschutz

Beschränkung von Bodenbelastung auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß; sparsamer und schonender Umgang mit Boden. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten während der Baumaßnahme Baggermatrizen verlegt oder die Fläche mit kettenbetriebenen Fahrzeugen befahren werden. Sollten temporäre Baustraßen angelegt werden, sind diese nach Abschluss der Baumaßnahme in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Verdichtete Bodenbereiche sind in der gesamten Tiefe wieder aufzulockern. Dies gilt für alle vorübergehend beanspruchten Flächen (z. B. Materiallagerflächen). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5.000 m² ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept wurde von der HPC AG, Rottenburg a. N. erarbeitet und ist den Bebauungsplanakten beigelegt.

3. Bodenfunde

~~Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Landesdenkmalamt gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.~~

~~Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).~~

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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Grundwasser- / Gewässerschutz

Das Vorhaben befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebiets Waldbronn. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 10.11.2005 ist zu beachten.

5. Schutz der Naturdenkmale

Die Naturdenkmale (5 Birnbäume, Einzelgebilde) sind während der Bauphase entsprechend DIN 18920 „Baumschutz auf Baustellen“ zu schützen.

6. Rückbauverpflichtung

Der Betreiber verpflichtet sich nach Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung zum vollständigen Rückbau der Anlage und Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Flächen. Dazu sind sämtliche baulichen Teile, einschließlich ihrer Fundamente und der Erdverkabelung zu entfernen und Bodenversiegelung zu beseitigen. Von der Rückbauverpflichtung ausgenommen sind die privaten Grünflächen und die darauf umgesetzten Maßnahmen für Natur und Landschaft. Die privaten Grünflächen bleiben langfristig erhalten.

7. Brandschutz

Erforderliche Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz werden im weiteren Verfahren festgelegt.

8. Niederschlagswasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.

Die Fläche unter den Solarmodulen ist nicht befestigt. Die Module stehen auf Stützen, unter den Modulen entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird nicht notwendig.

9. Schutz von Bäumen

Die 5 bestehenden Bäume (Naturdenkmale) sind während der Bauphase mit einem Bauzaun zu schützen. Der Schutzbereich umfasst die Bäume einschließlich ihres Wurzelbereichs (überschirmte Fläche plus 1,5 m).

E. ANLAGEN

Artenliste

Sträucher	
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Pflanzename
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Sträucher	
<i>Wissenschaftlicher Name</i>	Deutscher Pflanzename
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe