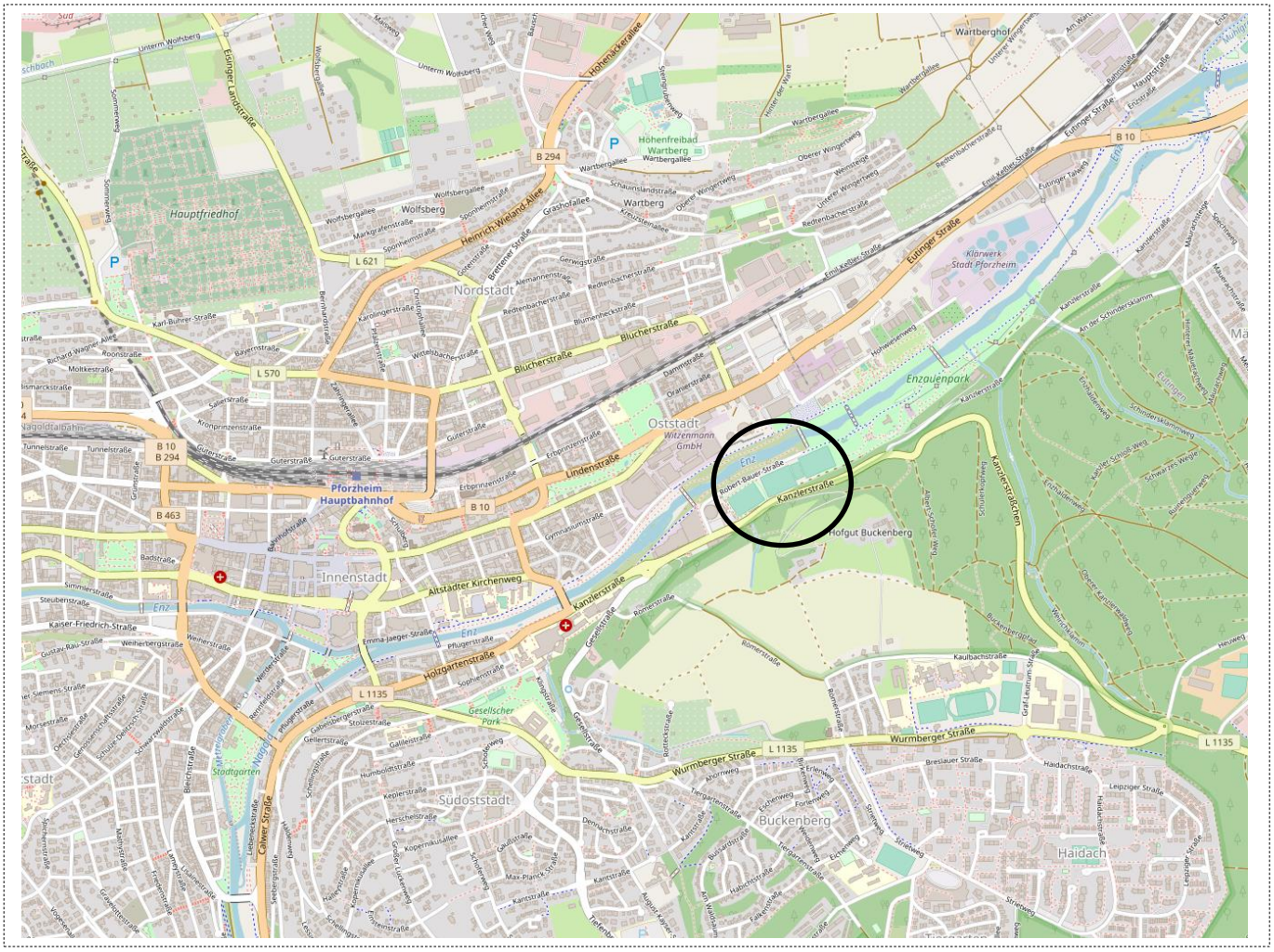
Stadt Pforzheim
Planungsamt

Erstellt durch: MODUS CONSULT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark-Holzhof“

Textliche Festsetzungen - Entwurf



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen 3

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen 3
2. Art der baulichen Nutzung 3
3. Maß der baulichen Nutzung 3
   3.1. Höhe der baulichen Anlage (HbA) 3
4. Überbaubare Grundstücksflächen 3
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 3
6. Leitungsrechte 3
7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 4
   7.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen 4
      7.1.1. Beleuchtung 4
8. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 4
9. Begrünung der Grundstücksflächen 4

B. Örtliche Bauvorschriften 5

1. Unbebaute Flächen und Einfriedungen 5
2. Niederspannungsfreileitungen 5

C. Hinweise 6

1. Bodenfunde 6
2. Kampfmittel 6
3. Leitungstrassen 6
4. Bodenschutz/Erdaushub 6
5. Geotechnik 7
6. Wasserschutz und Wasserschutzgebiet 7
7. Energie 7
8. Begrünung 7
9. Pflanzenliste 7
10. Artenschutz 7
11. Waldflächen 8
12. Störfallbetriebe 8
13. Bahnanlagen 8

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

(§ 12 (3a) BauGB)

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu der Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als

$SO_{\text{Erneuerbare Energien}}$ = Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Realisierung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Trafostationen), Zufahrten und Wartungsflächen.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

3.1. Höhe der baulichen Anlage (HbA)

Die Höhe baulicher und technischer Anlagen ist auf maximal 3,5 m über Geländeoberkante festgesetzt. Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätzen und Garagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für die Photovoltaikanlage notwendige Trafogebäude mit einer max. Grundfläche von 15 m².

6. Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

In den mit Leitungsrechten zu belastende Flächen sind Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers zu begründen. Eine bauliche Nutzung ist innerhalb dieser Flächen unzulässig.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

7.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind:

Rodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel (d.h. nur zwischen 1.Oktober und 28./29. Februar) auszuführen.

Vor der Baufeldfreimachung und vor Baubeginn Vergrämungsmaßnahmen (und ggf. Abfangen von Tieren) zur Vertreibung der Zauneidechse im Eingriffsbereich durchzuführen. Nach erfolgreicher Vergrämung ist ein Reptilienschutzzaun um den Eingriffsbereich aufzustellen, um eine Rückwanderung der Zauneidechsen zu vermeiden. Dieser muss bis zur Beendigung aller baulichen Maßnahmen und Eingriffe bestehen bleiben. Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten für die Zauneidechse ist im Plangebiet innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Fläche von ca. 1.200 m² als Lebensraum der Zauneidechse zu entwickeln und weiterhin zu erhalten (CEF-Maßnahme). Innerhalb dieser Fläche sind unter anderem Totholzhaufen anzulegen.

Zur Verbesserung des Nahrungshabitats für Insektenfresser ist eine Blühfläche mit einer mehrjährigen Blühmischung von ca. 2.500 m² innerhalb des Plangebiets zu entwickeln. Dabei ist auf den Einsatz von Dünger und Pestiziden zu verzichten.

7.1.1. Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zum Einsatz kommen. Die Außenbeleuchtung ist so einzustellen, dass sie nur nach unten abstrahlen, d.h. nicht über die Horizontale hinaus. Zudem ist diese in der Nacht abzuschalten oder stark zu dimmen.

8. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

Die private Grünfläche ist zu 40 % der gesamten Länge der Straßenseite als Feldgehölz zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Im Übrigen ist die private Grünfläche als extensive Wiese zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Innerhalb der Flächen für Wald ist der Gehölzbestand weiterhin zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Die festgesetzten Einzelbäume innerhalb des Plangebiets sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

Nach dem Bebauungsplan zulässige Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind nur gestattet, wenn im Vorfeld fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der betroffene Baum hierdurch keine Schädigung erleidet. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Die zu treffenden Schutzmaßnahmen sind rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Begrünung der Grundstücke können Bäume und Hecken aus der Pflanzliste ausgewählt werden. Die Liste kann bei der unteren Baugenehmigungsbehörde sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung eingesehen werden.

9. Begrünung der Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstückflächen sind extensiv zu begrünen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1. Unbebaute Flächen und Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, als extensive Wiese anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

Neue Einfriedungen sind als offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedigungen in Form von Draht-, Gitter- oder Holzzäunen, auch mit Berankungen, sowie in Form einer standortgerechten Bepflanzung (Hecken, Sträucher) bis zu einer Höhe von 2 m bis 3 m zulässig. Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände entlang der Zaunanlage nach Beendigung der Baumaßnahme.

Für den Kleintierdurchlass ist ein Abstand von mind. 15 cm zwischen Gelände und Zaun einzuhalten.

2. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

C. Hinweise

1. Bodenfunde

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.

2. Kampfmittel

Innerhalb des Gebiets besteht nach Luftbildauswertung für Teile des Plangebiets ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln. Folglich muss davon ausgegangen werden, dass, aufgrund der Befunde und unter Berücksichtigung des behördlich genutzten 50 Meter-Radius, in Teilen des Erkundungsgebietes noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Es wird empfohlen vor Eingriffen in den Untergrund nähere technische Untersuchungen durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung) durchführen zu lassen.

3. Leitungstrassen

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden.

Im Bereich von Leitungstrassen sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen mit den Betreibern von Ver- und Entsorgungsanlagen abzustimmen.

4. Bodenschutz/Erdaushub

Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub aus dem oberflächennahen Bereich kann uneingeschränkt vor Ort oder mit geringer Einschränkung einer Verwertung in technischen Bauwerken zugeführt werden. Aushubmaterial aus den tieferliegenden Auffüllungen ist vermutlich überwiegend nicht verwertbar und somit einer Beseitigung zuzuführen. Angesicht eines zu erwartenden erhöhten Massenanteils an organischen Stoffen ist von der Notwendigkeit einer Beseitigung auf einer Deponie OK II auszugehen. Im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Entsorgung/Verwertung anfallender Aushubmassen ist auf eine sorgfältige, sortenreine Trennung der unterschiedlichen Materialien im Rahmen der Erdarbeiten zu achten.

Durch ein geeignetes Bodenmanagement ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dieser umfasst nicht nur die Vermeidung von überschüssig anfallendem Aushubmaterial, sondern auch das für mögliche Geländeauffüllungen benötigte Material. Die bei Bebauung anfallenden oder für Auffüllungen benötigten Erdmassen sollen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern. Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.3.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Unbelasteter Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden.

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich anthropogener Ablagerungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des Oberen Buntsandsteins erwartet. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

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.

6. Wasserschutz und Wasserschutzgebiet

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses sollten auch auf den Privatgrundstücken geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung/Brauchwassernutzung genutzt werden kann. Eine oberflächennahe Versickerung bei geeignetem Untergrund oder eine direkte Einleitung in ein Gewässer sollen ausgeführt werden, sofern nicht öffentliche/wasserrechtliche bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet „Unteres Enztal Pforzheim/Niefern“ in der engeren Schutzzone IIB, südöstlich grenzt das Plangebiet an zwei Fassungsbereiche (Schutzzone I) der Trinkwasserversorgung an. Der Bau und Betrieb von unter anderem PV-Anlagen ist in diesen Schutzzonen in der Regel verboten. Ausnahmen können bestehen, wenn das überwiegende Wohl der Allgemeinheit den Betrieb der EE-Anlage dennoch erforderlich macht und eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Dies trifft bei Freiflächen-PV-Anlagen zu, wenn diese ohne nennenswerte Eingriffe in den Untergrund errichtet und ohne den Einsatz wassergefährdender Stoffe betrieben werden. Die dazugehörige Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

7. Energie

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.

8. Begrünung

Gemäß § 9 (1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Zusammen mit den Unterlagen des Bauantrags ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

9. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung.

10. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

11. Waldflächen

PV-Anlagen fallen nicht unter die gesetzliche Waldabstandvorschrift des § 4 Abs. 3 LBO, dennoch können sie in unmittelbarer Nähe zum Wald kurz-/mittelfristig erhebliche Gefahrensituationen und Konflikte verursachen. Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Aspekte:

- Angrenzende Waldflächen können negative Auswirkungen auf die Solaranlage haben. Hierzu zählen insbesondere auch eventuelle wirtschaftliche Einbußen aufgrund der aktuellen oder zukünftigen Beschattungssituation durch die angrenzenden und stetig wachsenden Waldbäume. Diese müssen hingenommen werden. Seitens des Anlagenbetreibenden besteht keinerlei Anspruch auf Rücknahme des Waldtraufs. Für eine diesbezügliche (ggf. nachträgliche) Waldumwandlungsgenehmigung sind die materiell-rechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben. Bei einzelnen Eingriffen in den Waldbestand sind naturschutzfachliche Belange zu beachten.
- Durch den Klimawandel wird mit einer weiteren Zunahme der Intensität von Extremwetterereignissen (u. a. Dürren und Stürme) gerechnet. Diese können einen erheblichen Einfluss auf Wälder haben. Das Risiko von Sturmwurf/ -bruch, aber auch vom Herabfallen einzelner, auch starker, Äste wird aller Voraussicht nach erheblich zunehmen. Im Umkehrschluss erhöht sich zugleich auch die Gefahr einer Beschädigung von PV-Anlagen (inkl. Zäunung) im Einflussbereich (< 30 m) von Waldbeständen.
- Eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands ist für die angrenzenden Grundstücks- bzw. Waldeigentümer*innen regelmäßig mit erhöhten Aufwendungen bei der Waldbewirtschaftung verbunden (u. a. aufwendigere Holzernteverfahren inkl. Sicherungsvorkehrungen, Verkehrssicherungskontrollen/ -maßnahmen). Teilweise können diese die gesetzlich erforderliche ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung (§§ 12 ff LWaldG) – einseitig – erheblich beeinträchtigen. Letztere soll aber auch in der Nähe von baulichen Anlagen u. a. durch die Waldabstandsvorschrift gewährleistet werden.
- Die Waldabstandsvorschrift in § 4 Abs. 3 LBO hat unter anderem das Ziel, Waldbrände zu vermeiden (bauliche Anlagen mit Feuerstätten). Durch die Produktion elektrischer Energie geht von Solaranlagen eine potenzielle Feuer- und somit Waldbrandgefahr aus. Die Brandgefahr für Waldbestände wird, bedingt durch die im Klimawandel prognostizierten anhaltenden Trockenperioden, weiter zunehmen.

12. Störfallbetriebe

Westlich des Plangebiets befindet sich die Agosi Allgemeine Gold- und Silberscheideanstalt AG, die nach Störfallverordnung als Störfallbetrieb eingestuft wird. Aufgrund der Störfallrelevanz des Betriebs durch Umgang mit gefährlichen Stoffen ist ein angemessener Konsultationsabstand zu beachten.

13. Bahnanlagen

Nördlich vom Plangebiet in ca. 500 m Entfernung befinden sich Bahngleise. Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Pforzheim, den 15.04.2024