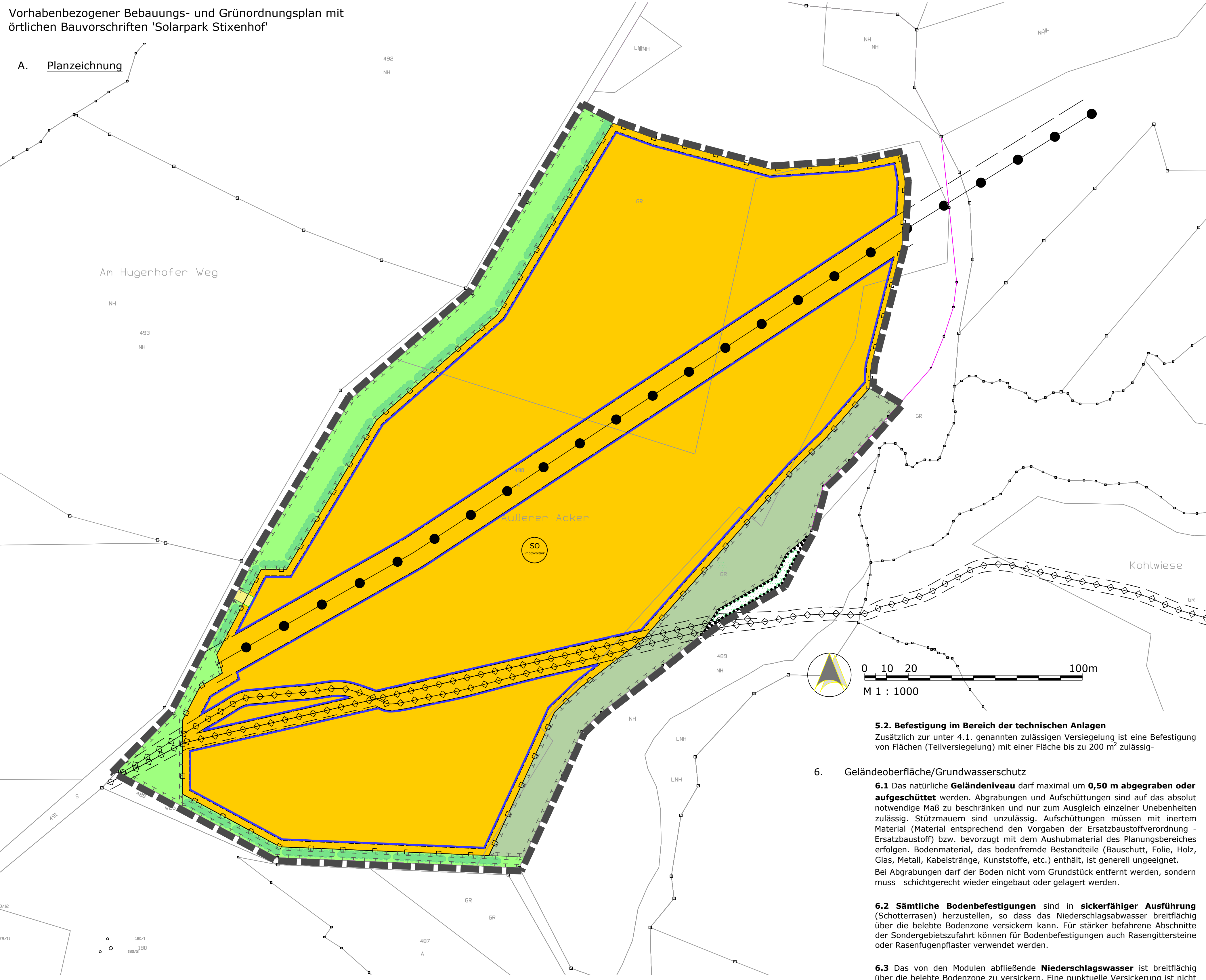


Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 'Solarpark Stixenhof'

A. Planzeichnung



B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Alfdorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

1. Zulässigkeit von Vorhaben

1.1 Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag

Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Grenzen

2.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

2.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Sondergebiet Photovoltaik und Energiespeicher (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 490, Gmkg. Vordersteinenberg. Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen und der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen sowie Energiespeicher zur Speicherung elektrischer Energie.

3.2 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet:

Nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Als Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage ist zu definieren, wenn die Anlage länger als 1 Jahr vom Netz genommen wird. Anlagen und Gebäude sind abzubauen sowie sämtliche Betonfundamente vollständig zu beseitigen der ursprünglich vorhandene Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmächtigkeiten sind nach Ablauf der Nutzungsdauer wieder herzustellen und die überplante Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Verdichtungen des Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modulische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden. Zusätzlich sind Gebäude für Trafo- und Wechselrichter, Batteriespeicher und ähnliche Technik sowie Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² zulässig.

4.2 Höhe baulicher Anlagen bezogen auf das natürliche Gelände

Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,50 m. Max. Wandhöhe für Gebäude und Speicher 4,0 m. Kameramasten sind bis 7,0 m Höhe zulässig

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig.

5.2 Befestigung im Bereich der technischen Anlagen

Zusätzlich zur unter 4.1. genannten zulässigen Versiegelung ist eine Befestigung von Flächen (Teilversiegelung) mit einer Fläche bis zu 200 m² zulässig-

6. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

6.1 Das natürliche Geländeneiveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und nur zum Ausgleich einzelner Unebenheiten zulässig. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. bevorzugt mit dem Aushubmaterial des Planungsbereiches erfolgen. Bodenmaterial, das bodenfremde Bestandteile (Bauschutt, Folie, Holz, Glas, Metall, Kabelstränge, Kunststoffe, etc.) enthält, ist generell ungeeignet. Bei Abgrabungen darf der Boden nicht vom Grundstück entfernt werden, sondern muss schichtgerecht wieder eingebaut oder gelagert werden.

6.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

6.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

6.4 Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers:

Die Reinigung der Modulflächen ist nur mit reinem Wasser zulässig. Sollten gekühlte Transformatoren zum Einsatz kommen, müssen diese mit einer Ölaufangwanne ausgestattet werden

7. Landschaftspflege/Grünordnung

7.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen

7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Die Maßnahmen in den Flächen werden in den folgenden Festsetzungen näher bestimmt. Die Ausgleichsflächen müssen solange erhalten werden, wie der Eingriff erhalten bleibt. Die Pflicht zum Erhalt der Ausgleichsflächen erlischt demnach mit Rückbau der Flächen.

7.3 Entwicklung von Extensivgrünland

Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung zulässig. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

7.4 Entwicklung einer Staudenflur

Die Fläche in dem südwestlichen Randbereich der Anlage sowie zwischen Hecken und der Geltungsbereichsgrenze ist als Staudenflur zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

7.5 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung

Die südlichen und westlichen Randbereiche der Anlage sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölze, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

7.6 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

7.7. Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

7.8. Vermeidungsmaßnahme gemäß Artenschutzfachbeitrag:

Die Arbeiten zum Aufbau des Zauns, der Modulgestelle, der Fotovoltaik-Module und der übrigen Anlagen sowie der spätere Abbau dürfen in den an die Gehölze angrenzenden Bereichen (ca. eine Baumlänge / ca. 25 m Abstand von den Waldrändern) nicht in der Haupt-Vogelbrutzeit (Mai-Juli) stattfinden.

7.9. Monitoring

Die Entwicklung der Fläche ist durch ein Monitoring über die ersten fünf Jahre zu begleiten und kontrollieren, die Pflege ist gegebenenfalls anzupassen.

8. Immissionsschutz

8.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht behindert werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine störende Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

8.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, der Lärm, den Wartungsarbeiten, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen die Beurteilungspegel des Anlagenlärms nachstehend genannte Immissionswerte um jeweils 6 dB(A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte:

tags (6:00 - 22:00 Uhr): 60 dB(A) für MD / 55 dB(A) für WA und nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 45 dB(A) für MD / 40 dB (A) für WA Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 45680 maßgeblich. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen. Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.

8.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

9. Werbeanlagen

9.1 Ein Werbschild < 3 m² ist an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Eine Beleuchtung des Schildes ist unzulässig.

10. Erschließung

10.1 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

11. Telekommunikationslinien

Zwischen den Erdungsanlagen der Freiflächenphotovoltaikanlage und Telekommunikationsleitungen ist ein Abstand von mind. 15 m sicherzustellen.

C. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Alfdorf erlässt gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

1. Gestaltung baulicher Anlagen

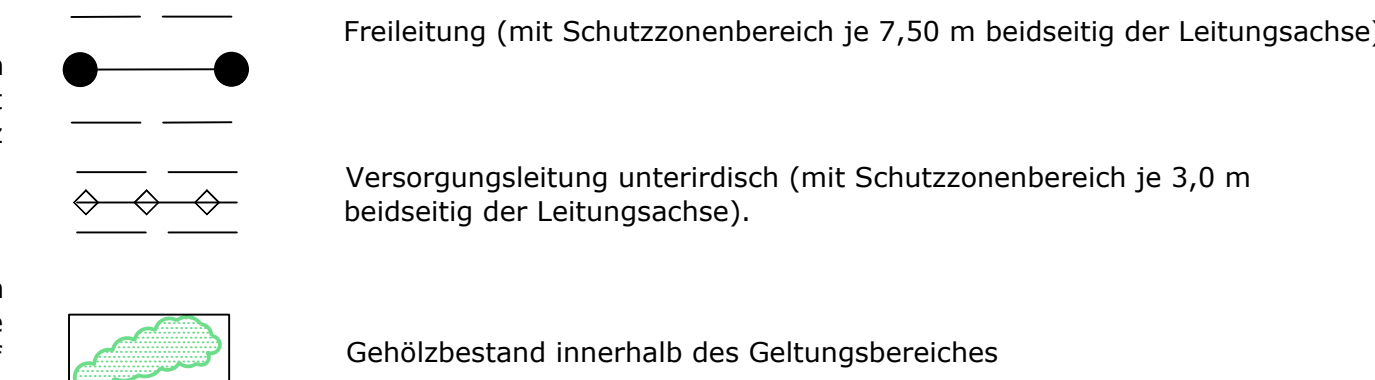
1.1 Für alle Gebäude werden Flach- und Satteldächer mit einer Neigung von maximal 30° festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen. Sollten Blendschutzmaßnahmen notwendig werden, darf der Zaun dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

D. Hinweise

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu informieren.
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Boden Denkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend einer Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 20 DSchG).



D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Alfdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Alfdorf, den .....

1. Bürgermeister Ronald Krötzig

7. Ausgefertigt

Alfdorf, den .....

1. Bürgermeister Ronald Krötzig

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Alfdorf, den .....

1. Bürgermeister Ronald Krötzig

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den .....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

E. Begründung siehe Textteil

F. Umweltbericht siehe Textteil

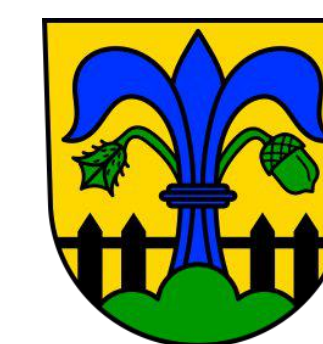
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

"Solarpark Stixenhof"

Gemeinde Alfdorf

Obere Schlossstraße 28, 73553 Alfdorf  
Landkreis Rems-Murr-Kreis



Vorentwurf: 30.01.2023  
Entwurf: 23.02.2026  
Endfassung: