

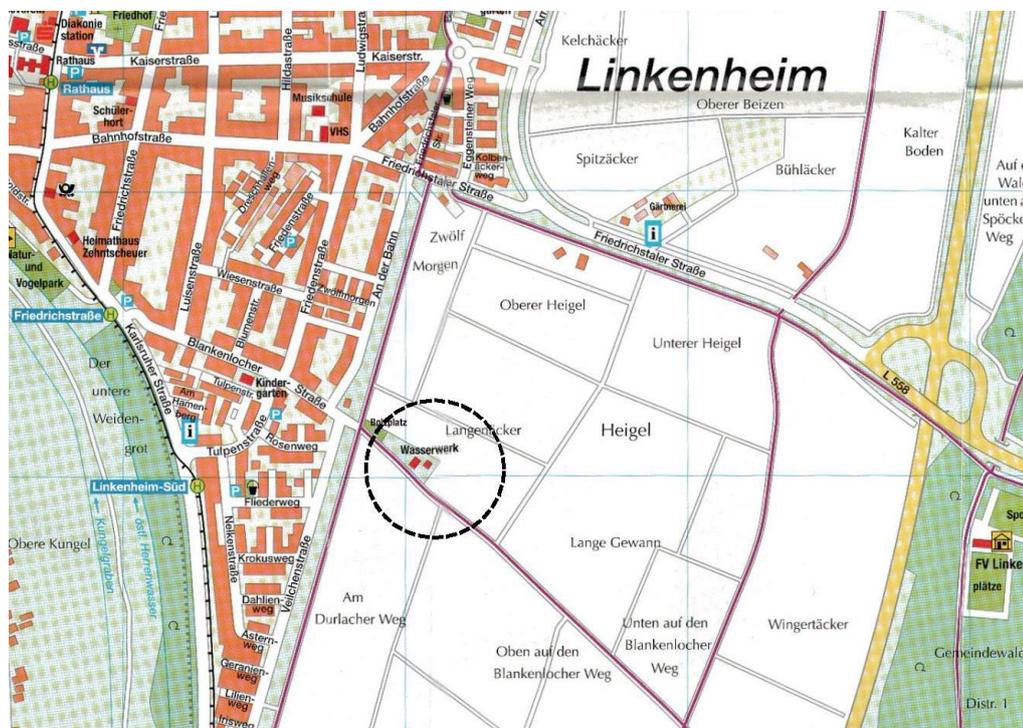
Begründung

zum Bebauungsplan „Wasserwerk“,
Gemeinde Linkenheim-Hochstetten

I. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Teilfläche des Flurstückes Nr. 8664, auf der sich die Betriebsanlagen des Wasserwerkes der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten befinden.

Die Fläche liegt süd-östlich des Siedlungsbereiches von Linkenheim, in Verlängerung der „Blankenlocher Straße“. Der überplanten Fläche vorgelagert befindet sich auf dem genannten Grundstück ein von der Jugend genutzter Bolzplatz.



Auszug aus dem Ortsplan

II. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Auf der überplanten Fläche sind die Brunnen I bis IV sowie die für das Wasserwerk erforderlichen Leitungen, technischen Anlagen und Betriebsgebäude vorhanden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf dieser Fläche, neben diesen Einrichtungen, zukünftig auch eine Photovoltaik-Freianlage errichten und betreiben zu können.

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, auf dieser bereits intensiv genutzten Fläche die vorhandenen Potentiale an solarer Strahlungsenergie zur Stromerzeugung zu nutzen. Hierdurch kann der regenerative Anteil des in der Gemeinde erzeugten und verbrauchten Stroms erhöht und damit im Sinne des Klimaschutzes der Einsatz fossiler Brennstoffe reduziert werden.

Die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten hat den Standort für die Errichtung der Photovoltaik-Anlagen bewusst gewählt, da das Wasserwerk als permanenter Verbraucher die erzeugte Energie kontinuierlich abnimmt.

Die Nutzung regenerativer Energieträger stellt einen Beitrag zur Sicherung gesunder Lebensverhältnisse und einer intakten Natur dar. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Region „Mittlerer Oberrhein“ in besonderem Maße von der Klimaerwärmung und zunehmenden Hitzebelastung in den Siedlungsgebieten betroffen ist.

Die in die Ausweisung genommene Fläche stellt derzeit eine für die Wassergewinnung und -aufbereitung eingezäunte, jedoch nicht in vollem Umfang intensiv genutzte Fläche dar. Somit kann der oben formulierten Zielsetzung entsprochen werden, ohne landwirtschaftlich genutzte oder sonstige wertvolle Freiflächen in Anspruch nehmen zu müssen.

III. Rechtliche Grundlagen

Regionalplanung

Der Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ hat mit einer seiner Teilfortschreibungen des Regionalplanes seinen Fokus auf die Nutzung regenerativer Energiequellen zur Energieversorgung in der Region gelegt. Ausgewiesen werden „Vorbehaltsgebiete für regionalbedeutsame Photovoltaik-Freianlagen“. Als ein Grundsatz wird in diesem Zusammenhang die Feststellung getroffen, dass die Nutzung bestehender Dächer und anderer, bereits versiegelter Flächen der Neuinanspruchnahme von Flächen für Freianlagen vorzuziehen ist. Die vorliegende Planung der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten geht auf diese Forderung ein, indem auf einer bereits genutzten Fläche durch die Installation einer Photovoltaik-Freianlage für die Stromerzeugung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden soll. Hierdurch wird eine Nutzungskonkurrenz mit dem anzustrebenden Schutz wertvoller Landschaftsteile vermieden und im Sinne der Regionalplanung dem zusätzlichen Verbrauch von Freiflächen entgegengewirkt.

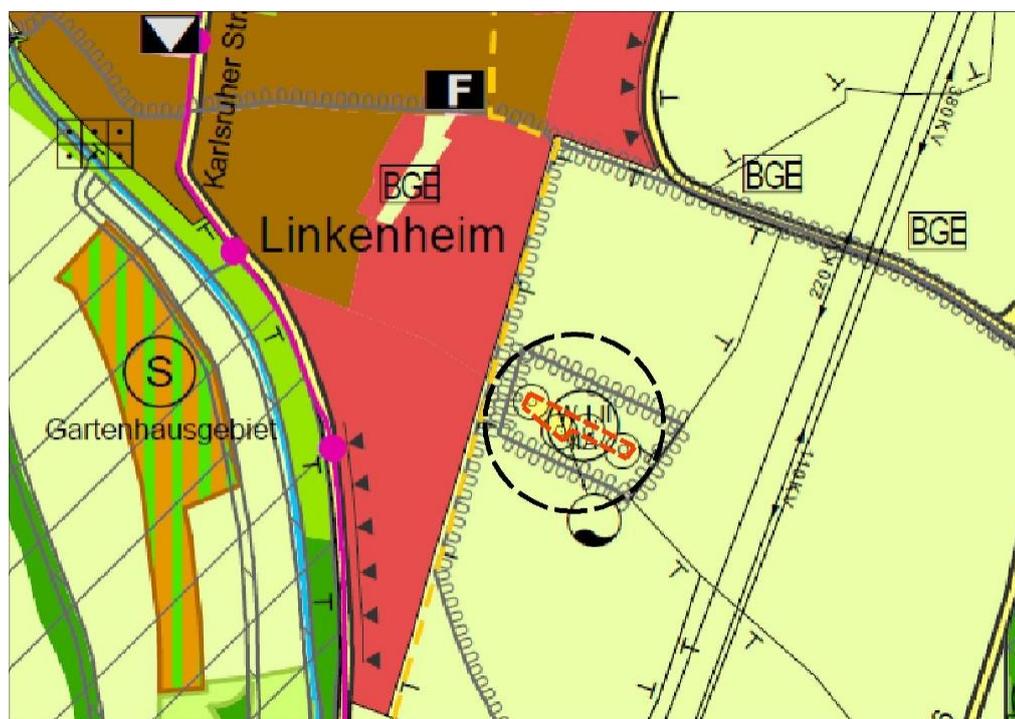
Die überplante Fläche ist in der Raumnutzungskarte des „Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003“ als „Schutzbedürftiger Bereich der Landwirtschaft, Stufe II“ dargestellt. Insofern obliegt den Belangen der Landwirtschaft eine besondere Bedeutung. Auf den Abschnitt VI. dieser Begründung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Der vorliegende Entwurf der „Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 2022“ belegt die überplante Fläche mit der Festlegung „Regionaler Grünzug“. Gemäß dieser Vorgabe sind bauliche Anlagen an diesem Standort zukünftig ausgeschlossen. Trotz dieses Umstandes wird die vorliegende Planung jedoch durch den Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ sowie das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Raumordnung, angesichts des Umstandes, dass es sich bei der geplanten Solar-Freianlage nicht um eine dauerhafte Nutzung und eine geringe Flächengröße handelt, mitgetragen.

Auf die Formulierung einer zeitlichen Begrenzung für die Nutzung dieser Fläche als Photovoltaik-Freianlage wird verzichtet, da, auch nach einer möglichen Aufgabe dieser Sondernutzung, die Fläche nicht landwirtschaftlich im Sinne der Raumnutzungskarte des Regionalplanes („Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe II“) bewirtschaftet wird. Aufgrund der hier vorhandenen Brunnen und des ausgewiesenen Wasserschutzgebietes verbleibt es bei der Hauptnutzung und dem Schutzstatus zur Sicherung der Wasserversorgung.

Flächennutzungsplanung

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wasserwerk“ ist im rechtskräftigen „Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe 2030“ als „Fläche für Versorgungsanlagen – Fläche für die Wasserversorgung“ ausgewiesen. Im Plangebiet dargestellt sind die einzelnen Brunnen und die Abgrenzung der Schutzzonen I und II.



**Auszug aus dem rechtskräftigen
„Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe 2030“**

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, neben der Nutzung der Fläche für die Wassergewinnung, zukünftig weitere Nutzung ist nach Auffassung der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die temporäre, ergänzende Inanspruchnahme der Fläche für die Aufständigung von Photovoltaik-Modulen zur Erzeugung von Strom aus regenerativen Energiequellen entspricht, da es sich um eine „Nebennutzung“ handelt, der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes.

Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wasserwerk“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

IV. Planungsinhalte

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist die Fläche des Geltungsbereiches als „Versorgungsflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB aus. Sie erhält, entsprechend der Zielsetzung der Planung, die ergänzende Definition „Fläche für die Anlagen der Wasserversorgung und für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freianlage“. Damit wird sichergestellt, dass alle erforderlichen baulichen Anlagen, die für eine zeitgemäße Sicherstellung der Wasserversorgung und des Betriebs des Wasserwerkes erforderlich sind, an diesem Standort auch weiterhin uneingeschränkt möglich sind.

Darüber hinaus soll zukünftig auf der bereits eingezäunten Fläche die Möglichkeit bestehen, diese mit Photovoltaik-Modulen zu bestücken und damit auf dieser bereits beanspruchten Fläche eine weitere Nutzung zuzuführen. Damit wird die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten in die Lage versetzt, im Sinne der im Jahr 2011 eingeleiteten Energiewende und zur Reduzierung der Treibhausgase einen Beitrag dazu leisten, den Anteil erneuerbarer Energien an der Erzeugung von elektrischem Stroms, auch auf kommunaler Ebene, zu erhöhen. Dieses ist auf der Fläche des Wasserwerkes möglich, ohne dass hierdurch landwirtschaftlich genutzte Flächen oder ökologisch wertvolle Bereiche außerhalb der besiedelten Fläche in Anspruch genommen werden müssen.

Die Größe sowie die Lage der Photovoltaik-Freianlage gewährleisten, dass eine Beeinträchtigung durch eine Belandung der nahe des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung („Veilchenstraße“, „Plankenlocher Straße“, „An der Bahn“) weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Dieses wird auch gewährleistet durch den Vegetationsbestand am bestehenden Siedlungsrand, welcher teilweise in den Unterlagen der LUBW als „geschütztes Biotop“ ausgewiesen ist.

Bei der Projektierung ist einer Vermeidung von Beeinträchtigungen der auf dem Gelände des Wasserwerkes vorhandenen Aufenthalts- und Arbeitsräume Rechnung zu tragen.

2. Überbaubare Flächen

Der Bebauungsplan setzt mit der Festsetzung eine Baugrenze der Flächen fest, auf denen zukünftig bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Dies gilt unabhängig des Nutzungszweckes, d. h. unabhängig der Frage, ob die Flächen dem Wasserwerk oder der Stromversorgung dienen.

Von jeglicher Bebauung freigehalten werden die engeren Wasserschutzzonen (Schutzzone I) der im Plangebiet vorhandenen Brunnen sowie die Abstandsflächen zu dem das Plangebiet begrenzenden Feldweg bzw. zum benachbarten Bolzplatz.

Mit dem Umfang ausgewiesener, überbaubarer Flächen erhält die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten auf dem Flurstück Nr. 8664 die erforderliche Flexibilität für die genannten Nutzungen. Die Stellung und Wahl der Standorte der Elemente einer Photovoltaik-Freianlage sind so zu wählen, dass diese die Betriebsabläufe für das Wasserwerk nicht beeinträchtigen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die ergänzende Nutzung des Geländes erfordert einen über den derzeitigen Bestand hinausgehenden höheren Grad einer Bebauung oder Überbauung der Flächen. Mit diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,8 fest. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass bei der Errichtung einer Photovoltaik-Freianlage die Bereiche unterhalb der Modultische nicht versiegelt und damit begrünt werden. So bleibt die Bedeutung und Funktionalität der Fläche für den Wasserhaushalt und das Schutzgut „Boden“ bei dieser Art der Nutzung weitestgehend erhalten.

4. Höhe der zulässigen Bebauung

Die Höhe der für den Betrieb des Wasserwerks zulässigen Einrichtungen und Gebäude wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da es sich um eine kommunale Einrichtung handelt und es damit sichergestellt ist, dass öffentliche Belange, insbesondere dies des Orts- und Landschaftsbildes, von einem Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Die Höhe der Tische und Elemente einer Photovoltaik-Freianlage liegt in der Regel bei einem Maß zwischen 3,00 m und 5,00 m. Um flexibler auf technologische Weiterentwicklungen, wie beispielsweise dem Sonnenstand nachfolgende Elemente, reagieren zu können, lässt der Bebauungsplan ein noch landschaftsverträgliches, darüberhinausgehendes Maß von maximal 10,00 m zu.

Zwischen der Modulunterkante und der Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 70 cm einzuhalten.

Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Grünfläche unterhalb der Photovoltaik-Freianlage in einem ausreichenden Maße mit Licht und Wasser versorgt wird und damit das Pflanzenwachstum sichergestellt ist. Darüber hinaus gewährleistet der Abstand eine mögliche Beweidung der Flächen unterhalb der Modul-Tische.

5. Zulässige Einfriedung der Fläche für Versorgungsanlagen

Die Flächen des Wasserwerkes und der geplanten Photovoltaik-Freianlage haben einen hohen Schutz- und Sicherheitsanspruch. So lässt der Bebauungsplan, in Anlehnung an den Bestand, die Errichtung eines Zaunes zum Schutz vor Vandalismus und sonstigen, nicht erwünschten Eingriffen in die Versorgungsanlagen zu.

V. Belange des Grundwasserschutzes/der Wasserversorgung

Die Planungsfläche befindet sich auf dem Wasserwerksgelände der Gemeinde Linkenheim. Betroffen ist die Zone II des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Nach den Vorgaben der Rechtsverordnung vom 07.06.1979 ist das Errichten von baulichen Anlagen in der engeren Zone (Zone II) verboten. Für die Umsetzung der Planung ist eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich.

Grundsätzlich muss der Wasserversorgung vor einer Stromerzeugung mittels Photovoltaik der Vorrang eingeräumt werden. Eventuell bauliche Erweiterungsmöglichkeiten der Wasserversorgung dürfen nicht beeinträchtigt werden. Hierfür sind gegebenenfalls Flächen freizuhalten. Die Betriebsabläufe der Wasserversorgung dürfen zu keiner Zeit beeinträchtigt werden.

Die Sicherheit der Wasserversorgung darf zu keinem Zeitpunkt gefährdet werden. Gegebenenfalls sind hiergegen Vorkehrungen zu treffen.

Bei der Materialwahl der Photovoltaik-Module ist darauf zu achten, dass kein Schadstoffeintrag ins Grundwasser erfolgen kann (z. B. Schwermetalle, wie Cadmium, Blei, etc.). Es wird die Verwendung von Modulen mit bleifreien Lötverbindungen empfohlen.

Die Photovoltaik-Module sind in regelmäßigen Abständen auf mögliche Schäden hin zu überprüfen. Photovoltaik-Module mit Schäden an den Rändern oder Module, die Risse im Glas aufweisen, sind unverzüglich auszutauschen.

Darüber hinaus sind die nachfolgenden Vorgaben zu beachten :

- Die Planung und Ausführung der Photovoltaik-Module hat in enger Abstimmung mit dem Wassermeister zu erfolgen.
- Innerhalb des Wasserwerksgeländes ist nur der Einsatz von traflosen Wechselrichtern zulässig.
- Großflächiger Bodenabtrag ist zu vermeiden.
- Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes oder zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.

- Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.
- Kabel sind unter geringstmöglicher Störung der Bodenverhältnisse zu verlegen (naturnaher Wiedereinbau in den Graben, alternativ Einpflügen).
- Jegliche Wartungsarbeiten sowie das Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen müssen während der Bauphase und im Zuge des Unterhaltes außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen.
- Die Baufläche ist baldmöglichst wieder anzsäen.
- Die Unterhaltungsarbeiten an der Anlage sind mit größtmöglicher Sorgfalt und in Abstimmung mit dem zuständigen Wassermeister durchzuführen.
- Der Zutritt zur Photovoltaik-Anlage (z. B. für zukünftige Wartungsarbeiten) ist mit dem Betriebspersonal der Wasserversorgung abzustimmen.
- Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.
- Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind jederzeit zu beachten. So ist unter anderem der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.

VI. Belange der Landwirtschaft

Die vorgenommene Ausweisung im Bebauungsplan stellt eine „Doppelbelegung“ einer bereits baulich infrastrukturell vorbelasteten Fläche zugunsten der Stromerzeugung durch Sonnenenergie dar. Aufgrund dieses Umstandes werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für die Stromerzeugung in Anspruch genommen. **Damit steht die geplante Ausweisung den Belangen der Landwirtschaft nicht entgegen.**

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit intensiv durch technische Anlagen und Gebäude der Wasserversorgung genutzt. Die sich durch die Errichtung einer Photovoltaik-Freianlage ergebenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter werden in dem parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeiteten Umweltbericht detailliert dargestellt.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten „CEF“- und Ausgleichs-Maßnahmen kommt die vorliegende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der vorgesehenen Einsaat der Fläche unterhalb der Photovoltaik-Module mit einer gebietsheimischen, kräuterreichen Wiesen-Saatmischung ein Gesamt-Überschuss von ca. 9.600 Ökopunkten ergeben wird.

Bei Einhaltung der verbindlich festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichs-Maßnahmen, ist durch das Vorhaben mit keinen erheblichen negativen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die über den derzeitigen Bestand hinausgehende Sichtbarkeit der Fläche im Landschaftsbild ist in die Abwägung einzustellen. Eine Eingrünung der auf dem Gelände des Wasserwerkes vorgesehenen Photovoltaik-Freianlage ist aufgrund der hierfür nicht zur Verfügung stehenden Fläche, aber auch aufgrund ansonsten entstehender Verschattungseffekten nicht möglich bzw. sinnvoll.

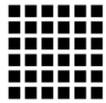
Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt der Bericht über eine im Zuge des Verfahrens durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zugrunde. Unter Berücksichtigung der als verbindliche Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommenen Vermeidungs- und Ausgleichs-Maßnahmen ist sichergestellt, dass die im § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei einer Umsetzung der Planung nicht eintreten werden. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist, dass im Vorfeld einer Rodung der im Plangebiet vorhandenen Fichte östlich des Wasserwerkes die im Bebauungsplan definierte „CEF-Maßnahme“ durchgeführt wird. Damit kann der gegebenenfalls mit der Maßnahme verbundene Verlust des Brutplatzes für den dort angetroffenen Turmfalke kompensiert werden.

Zusammenfassend ist die Feststellung zu treffen, dass die Planung global dem Klimaschutz dient und die Umsetzung auf einer bereits vorbelasteten, intensiv genutzten Fläche erfolgen soll.

VIII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtgröße von ca. 6.000 m² auf.

Aufgestellt : Sinsheim, 11.11.2021 / 26.05.2023 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Michael Möslang, Bürgermeister

Architekt