



Iffezheim

Bebauungsplan
„Schwimmende PV-Anlage
Kernsee auf der Hardt“
- Textliche Festsetzungen

14.03.2025

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG**) in der Fassung vom 07.02.2023 (GBl. 2023, S. 26).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

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. I Nr.409).

Wassergesetz für Baden-Württemberg (**WG**) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Anmerkung:

Die Änderungen/ Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 15.11.2025 sind grau hinterlegt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

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

Sondergebiet „Förderung erneuerbarer Energie - schwimmende PV-Anlage“
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von schwimmenden PV-Anlagen einschließlich der zu deren Wartung, Sicherung und Betrieb erforderlichen Anlagen.

Zulässig sind am Boden verankerte Schwimmkörper mit angebrachten Solarmodulen einschließlich der zur Netzeinspeisung sowie der für den Betrieb und die Wartung der Anlage notwendigen technischen Einrichtungen und Nebenanlagen (bspw. Wellenbrecher, Wechselrichter, Transformatoren, Batteriespeicher, Verkabelungen, Leitungen).

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird als Planeintrag durch die Grundfläche (GR) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (H) jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

- 2.1 Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt bei 14 ha.
- 2.2 Die Höhe der schwimmenden Photovoltaikanlage wird mit 1,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Für Wechselrichter/ Transformator ist eine Überschreitung bis 3,50 m zulässig und für Messsensoren der Wetterstation bis 4,50 m.
Die untere Bezugshöhe ist die Mittelwasserlinie des Sees (Trennungslinie zwischen Wasser- und Landfläche) zum Zeitpunkt der Genehmigung, die obere Bezugshöhe der oberste Punkt der geneigten Module bzw. der Wechselrichter/ Transformatorstation/ Wetterstation.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

Sofern statisch erforderlich, darf ausnahmsweise die überbaubare Grundstücksfläche mit Ankerpunkten der PV-Anlage überschritten werden.

4. Nebenanlagen, Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen der PV-Anlage sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Definition der Nebenanlagen siehe Festsetzung 1.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Artenschutz - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Entfernen der Gehölzbestände außerhalb der Vogelbrutzeit (V1)

An den Randbereichen der Montagefläche am Südufer sind auf den Böschungen einzelne junge Sukzessionsgehölze vorhanden. Sollte eine Entfernung der Gehölze erforderlich sein, erfolgt dieses außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. von Anfang Oktober bis Ende Januar.

Erfassung des Flussregenpfeifers auf der Montagefläche (V2)

Für den Fall, dass die schwimmende PV-Anlage während der Brutzeit des Flussregenpfeifers (Anfang April bis Ende August) errichtet werden soll, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu prüfen, ob ein Vorkommen der Art auf der Montage- und Lagerfläche vorliegt, um ggf. Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

5.2 Naturschutz – Ausgleichsmaßnahmen

Anlage von Brutinseln für Wasservögel (A1)

Um das Angebot an uferfernen Nistmöglichkeiten für Wasservögel an dem Baggersee zu erhöhen, sind 6 künstliche Brutinseln anzulegen. Insbesondere für Haubentaucher und Blässhühner stellen uferferne Brutmöglichkeiten auf einem Gewässer bevorzugte Niststandorte dar, da sie Schutz vor Prädatoren bieten. Die Brutinseln können durch zwei unterschiedliche Vorrichtungen angelegt werden.

- Bei einer Variante ist eine Brutinsel mittels zweier junger, ca. 10 bis 15 m langer Bäume herzustellen, die vom Ufer ins Gewässer gelegt werden, so dass das Geäst beider Kronen zusammen eine Befestigungsmöglichkeit für die Wasservögel bildet. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Baumstämme unter Wasser liegen, so dass sie keine Brücke für Prädatoren bilden.
- Bei der anderen möglichen Methode sind kleinere schwimmende, am Seeboden verankerte Brutplattformen in Ufernähe zu installieren. Aufgrund der Nistplatzkonkurrenz zwischen Haubentaucher und Blässhuhn sind an einem Uferabschnitt jeweils 2 nah beieinander liegende Brutinseln zu errichten.

Installation von Körben für Fische unter der schwimmenden PV-Anlage (A2)

Zur Schaffung von Fischunterständen und Laichstrukturen sind einige großvolumige Körbe mit hohen Lückensystemen unter der Anlage bzw. direkt unter der Wasserlinie anzubringen. Es sind 15 Fischkörbe (Biohuts) vorgesehen. Sollte im Rahmen eines Monitorings ein zusätzlicher Bedarf ermittelt werden, sind weitere Körbe zu installieren. Der finanzielle Aufwand für diese Maßnahme umfasst neben Material- und Montagekosten auch die späteren Wartungs- und Monitoringkosten.

HINWEISE:

1. Wasserrechtliches Verfahren

Die Errichtung und der Betrieb der schwimmenden Photovoltaik-Anlage ist als Anlage an einem oberirdischen Gewässer sowie als Benutzung zu betrachten und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz bzw. § 28 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg.

Die wasserrechtliche Erlaubnis schließt gemäß § 84 Abs. 3 Wassergesetz eine nach dem Wassergesetz oder nach baurechtlichen Vorschriften für das Vorhaben erforderliche Genehmigung ein.

2. Grundwasser

In unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Vorhaben befindet sich Grundwassermessstellen des Regierungspräsidiums Karlsruhe. Diese dürfen im Rahmen des Vorhabens nicht beschädigt werden und sind durch entsprechende Maßnahmen zu sichern. Eventuelle Beschädigungen sind dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 53.2 unverzüglich zu melden.

4. Besonderer Artenschutz und Eingriffe in Natur und Landschaft

Um die ausreichende Beachtung artenschutzrechtlicher Belange und möglicher Problemstellungen sicherzustellen, sowie im Hinblick auf eine naturverträgliche Ausführung, ist eine fachkundige ökologische Baubegleitung einzusetzen. Dies ist Gegenstand des nachgeordneten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Die arten- und naturschutzrechtlichen Auflagen zu einem detaillierten Monitoring sind Gegenstand des nachgeordneten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

5. Trinkwasserversorgung - Notfallplan

Im Hinblick auf die Trinkwasserversorgung sind maßgebliche Beeinträchtigungen der Seewasserqualität auszuschließen:

- Der Einsatz wassergefährdenden Löschmittels ist unzulässig.
- Der Einsatz von „Ölsperren“ zur Eindämmung der Ausbreitung im Schadensfall aufschwimmender Stoffe und deren Aufnahme ist vorzusehen.
- Die Stadtwerke Baden-Baden als Betreiber des GWW Sandweier und die Abt. Umwelt und Arbeitsschutz der Stadt Baden-Baden als Untere Wasserbehörde sind in die Meldekette für Brände und Havarien aufzunehmen. Der Notfallplan ist den beiden vorgenannten Stellen vor Baubeginn zu übersenden.

Wegen deren Wasserentnahmen sind der Landwirtschaftsbetrieb Seifert Co. KG und die Firma Peterbeton über etwaige Beeinträchtigungen der Gewässerqualität bei Schadensfällen an deren Entnahmestellen in Kenntnis zu setzen.

6. Blendwirkungen

Bei Installation und Betrieb der PV-Anlage ist zu vermeiden, dass Umwelteinwirkungen durch Licht auftreten, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Insbesondere folgende Maßnahmen dienen der Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen von PV-Anlagen:

- Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad, die dem Stand der Technik entsprechen,
- Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder -neigung.

7. Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Iffezheim während der Dienstzeiten eingesehen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

1. Wasserschutzgebiet Zone III B

Der östliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes Stadt Rastatt WWK „Wasserwerk Ottersdorf 102“ vom 22.02.1988.

Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.