

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 17.11.2022

|                              |  |  |                                    |
|------------------------------|--|--|------------------------------------|
| <b>Nummer</b><br>GR 124/2022 | <b>Verfasser</b><br>Herr Konrad,<br>Herr Tisch | <b>Az. des Betreffs</b><br>022.30; 794.5; 621.41 | <b>Vorgänge</b><br>TUPV 15.11.2022 |
|------------------------------|--|--|------------------------------------|

---

**TOP-Nr.: 5**

**BETREFF**

**Bebauungsplan "Solarfeld am Nußlocher Bahnübergang" Freiflächen PV-Anlagen  
Aufstellungsbeschluss**

---

**HAUSHALTAUSWIRKUNGEN**

Mittel für die Planung sind im Haushalt vorhanden.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat beschließt die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage am Nußlocher Bahnübergang und die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Solarfeld am Nußlocher Bahnübergang“ gem. § 2 BauGB sowie den Aufstellungsbeschluss der 8. einfachen Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.



---

## SACHVERHALT

Im Rahmen der Photovoltaik-Offensive der Stadt Walldorf beabsichtigen die Stadtwerke Walldorf GmbH & Co. KG die Errichtung weiterer Freiland-Photovoltaik-Anlagen auf der Gemarkung Walldorfs. Als eine erste Maßnahme soll hierzu insbesondere die altlastenvorbelastete Fläche am sog. Nußlocher Bahnübergang des Flurstücks 11003 für die solare Energienutzung bereitgestellt werden. Zur Erweiterung der Fläche soll zusätzlich die ackerbaulich bewirtschaftete Fläche des Flurstück 10786 einbezogen werden. Hierzu wurde bereits vom Gemeinderat der Kauf des Flurstücks durch die Stadt Walldorf beschlossen und vollzogen. Ergänzend wird seitens der Stadtplanung empfohlen das südlich angrenzende städtische Flurstück 10786/3 sowie das nördlich angrenzende Flurstück 7688/1 in die Planung des Solarfeldes einzubeziehen, insbesondere um ergänzende Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des zukünftigen Bebauungsplangebiets zu sichern.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Stadtwerke ist es, auf den genannten Flurstücken eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen (FF-PVA) mit einer Leistung von ca. 0,8 - 1 Megawatt Peak (MWp) auf einer Gesamtfläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup> zu errichten. Trotz der relativ geringen Fläche unterhalb von 1 ha könnte somit im Vergleich mit dem bestehenden Solarpark an der Autobahn A5 eine vergleichbare Größenordnung in der Leistung erreicht werden.

Mit dem Bebauungsplan „Solarfeld am Nußlocher Bahnübergang“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben geschaffen werden, da Photovoltaikanlagen in der Regel nicht als privilegierte Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig sind. Lediglich als dem Betrieb untergeordnetes Vorhaben können FF-PV-Anlage an der Privilegierung teilhaben. Aufgrund der Eigenständigkeit der intendierten Anlage ist dies im vorliegenden Fall nicht möglich. Insofern ist die Erstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der der Zweckbestimmung zur Nutzung der Sonnenenergie notwendig.

Ergänzend sollen noch weitere mögliche Standorte zur Errichtung für FF-PV-Anlagen geprüft werden. Hierzu wurde seitens des Stadtplanungsamtes das Büro Klärle - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH, Weikersheim mit einer Standortanalyse in Walldorf beauftragt. Mit den Ergebnissen dieser Standortanalyse wird Ende des Jahres gerechnet.

### **Lagebeschreibung und Grundstückssituation**

Der Geltungsbereich des intendierten Bebauungsplanes „Solarfeld am Nußlocher Bahnübergang“ liegt am östlichen Rand der Gemarkung Walldorf im nördlichen Bereich des Gewann Bauallmend bzw. im südlichen Bereich des Gewann Nußlocher Bahnübergang. Der Geltungsbereich umfasst die städtischen Flurstücke mit den Nummern 10786, 10786/3, 11003, 7688/1 und 10589 (teilweise) sowie das Flurstück 11002 (Hardtbach) teilweise. Im Norden soll der Geltungsbereich durch die K 4256 (Nußlocher Straße) bzw. das Flurstück 14063, auf dem sich der NABU-Garten befindet, begrenzt werden. Im Osten bildet die Bahntrasse der Rheintalbahn (Streckennummer 4000) und im

Westen das Wegegrundstück mit der Flurstück-Nummer 393 bzw. das Tierheim Tom-Tatze des Tierschutzvereins Tierschutzverein Wiesloch/Walldorf und Umgebung e.V. die Grenze des Geltungsbereichs. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die ackerbaulich genutzte Fläche mit der Flurstück-Nummer 10786/2.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 16.123 m<sup>2</sup>. Dabei wird das Plangebiet durch den Hardtbach durchschnitten, sodass auf zwei Teilflächen zwei Solarfelder mit einer Größe von insgesamt rund 9.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden sollen. In der Anlage 1 ist der Geltungsbereich dargestellt.

### **Geeignetheit des Vorhabenstandorts**

Auch beim Ausbau der erneuerbaren Energien gilt der Grundsatz, Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen. Die Städte und Gemeinden steuern die städtebauliche Entwicklung auf ihrem Gemeindegebiet durch eine geeignete Bodenpolitik im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit nach Artikel 28 Abs. 2 des Grundgesetzes selbst. Den konkreten Rahmen und die Ausgestaltung der Umsetzung bestimmen die Städte und Gemeinden im Rahmen der Abwägung aller von einer Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Dabei sind im Zusammenhang mit der Ausweisung von Flächen für FF-PV-Anlagen insbesondere der Vorrang der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB sowie der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund sollten im Freiraum zur Errichtung von PV-Anlagen möglichst nur Flächen mit Vorbelastungen in Anspruch genommen werden oder, entsprechend der Vergütungsregelungen nach dem EEG, Flächen entlang von Autobahnen und Bahnlinien.

#### **a. Altlastenvorbelastung**

Die nördliche Teilfläche des Flurstücks 11003 wurden ehemals als Kleingärten genutzt. Aufgrund der Qualifizierung der Fläche als Altablagerung im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreises wurden diese 2016 aufgelöst und deren Nutzung untersagt. Eine 2015 durchgeführte Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Rahmen einer orientierenden Untersuchung hatte insbesondere oberflächennah Schwermetalle sowie vereinzelt Beno(a)pyren als auffällige Schadstoffparameter aufgezeigt.

Im Altlasten-/ Bodenschutzkataster wird die Altablagerung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze als „S-Fall“ mit dem Hinweis „Beschränkungsmaßnahmen“ geführt. Insofern steht die Fläche nicht mehr der Nutzung als Landwirtschaftsfläche wie im Flächennutzungsplan dargestellt zur Verfügung. Einer Nutzung als Biotop steht allerdings nach Aussage des Wasserrechtsamtes und des Gesundheitsamts des Rhein-Neckar-Kreises nichts entgegen. Heute handelt es sich bei der Fläche des Flurstücks 11003 um eine extensiv bewachsene Brachfläche im Außenbereich.

Die südliche Teilfläche (Flurstück 10786) wird zum Großteil intensiv als Ackerland genutzt. Ein Randstreifen von ca. 8-9 m entlang der östlichen Flurstückgrenze ist nicht Teil dieser intensiven Bewirtschaftung. Auch dieser Teilbereich ist durch Altlasten vorbelastet.

Im Informationsportal des Rhein-Neckar-Kreises zur großflächigen Schwermetallbelastung von Böden in Folge des historischen Bergbaus in der Region Rhein-Neckar (<https://lrnrk.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=8feb4aedb7a6450680f36f3cd0ed2202>) wird der gesamte Bereich des Geltungsbereichs mit erhöhten Schwermetall- und Arsengehalten dargestellt. Insbesondere die Cadmium-Belastung (>3,0 - 7,0 mg/kg Boden) wird als „äußerst hoch“ eingestuft. Daher wird nur eine eingeschränkte Erzeugung von Lebensmitteln für möglich gehalten. Vom Anbau von Wintergerste, Winterweizen und Winterroggen wird dringend abgeraten. Auch vom Anbau von Hafer und Hartweizen wird abgeraten. Zudem wird auch für die Erzeugung von Futtermitteln „dringend“ eine Vor-Ernte-Untersuchung empfohlen.

Auch die Bleibelastung wird als „hoch“ mit größer als 250 bis 500 mg/kg eingestuft. Bei stark Blei anreichernden Kulturen müsse demnach mit einer Überschreitung der Höchstmengen gerechnet werden; deswegen wird von deren Anbau abgeraten. Bestimmte Sorten können evtl. die zulässigen HM einhalten. Eine Vor-Ernte-Untersuchung wird dringend empfohlen, bei Winterweizen, Sommerhafer und Frühkartoffeln ist sie erforderlich. Weiter werden auch die Belastungen mit Arsen „erhöht“ (> 50 – 200 mg/kg Boden) und mit Thallium „hoch“ (>3,0 - 6,0 mg/kg Boden) eingestuft.

Die bestehende ackerbaulich genutzte Fläche ist daher nur sehr eingeschränkt zum Anbau von Nahrungs- und Futtermitteln geeignet. Bei dem angedachten Planvorhaben handelt es sich daher um einen vorbelasteten Standort der für die Nutzung von FF-PV-Anlagen in besonderer Weise geeignet ist.

#### **b. Dargestellte Potenzialfläche durch LUBW**

Zum Erreichen der Klimaschutzziele des Landes, wonach insgesamt 2% der Landesfläche für die Nutzung erneuerbarer Energien bereitgestellt werden sollen (vgl. § 4 b Klimaschutzgesetz BW), soll der Ausbau der Freiflächen-Photovoltaik neben der Nutzung des solaren Dachflächenpotenzials weiter vorangebracht werden. Bereits 2018 wurde daher durch die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) eine Potenzialanalyse für die Errichtung von FF-PV-Anlagen erstellt. Diese stellt vor allem auf Konversionsflächen sowie an Seitenrandstreifen entlang von Autobahnen und Schienenstrecken Potenziale dar.

Die Seitenrandstreifen entlang von Schienenwegen und Autobahnen wurden dabei entsprechend der EEG-Förderkriterien von 2017 mit 110 m bemessen. Diesen nach den Vergütungsregelungen des EEG 2017 potenziell für die Bebauung mit PV-Freiflächenanlagen geeigneten Flächen stehen bestimmte Restriktionen entgegen, die die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließen (harte Restriktionskriterien) oder aufgrund derer mit bestimmten Einschränkungen oder Auflagen zu rechnen ist (weiche Restriktionskriterien). Beispiele für harte Restriktionskriterien sind u. a. Siedlungs- und Waldflächen, Naturschutzgebiete sowie Überschwem-

mungsgebiete. Als weiche Restriktionsflächen werden insbesondere Landschaftsschutzgebiete und Flächen des Biotopverbunds genannt.

Der intendierte Vorhabenstandort wird dabei als Seitenrandstreifen der Bahnstrecke in der Flächenkulisse der LUBW zum größten Teil mit einer Größe von ca. 1.15 ha und einer geringen Hangneigung von 2,9% als geeigneter Potenzialfläche für die Errichtung von FF-PV-Anlagen dargestellt. Dabei geht die dargestellte Fläche über die südliche Abgrenzung des Geltungsbereichs in Teilen hinaus. Ein nördlicher Teilbereich liegt dabei innerhalb einer weichen Restriktionsfläche, da diese sich mit einer Verbindungsfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte überschneidet.

Wie es im Internetauftritt der LUBW zur Potenzialanalyse heißt, sollen die ermittelten Potenziale zunächst einen strategischen Überblick über die Nutzungsmöglichkeiten der Photovoltaik auf Freiflächen geben. Es wird dabei darauf hingewiesen, dass eine detaillierte Prüfung im Einzelfall notwendig bleibt. Wegen der im Einzelfall zu berücksichtigenden rechtlichen, technischen und infrastrukturellen Belange ist eine auch nur annähernd vollständige Ausschöpfung des dargestellten Flächenpotenzials nicht zu erwarten.

Andererseits können sicherlich im Einzelfall auch weitere Flächen einbezogen werden, die zunächst nicht den Kriterien der LUBW entsprochen hatten. Dabei sind bspw. auch festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Einzelfall für die Überstellung mit Solaranlagen sicherlich denkbar. Zudem wurde zur Bahnstrecke in der Potenzialanalyse ein Puffer zur Bahnstrecke von 20 m gewählt. Der notwendige Abstand wird im Rahmen des Planverfahren abzustimmen und zu prüfen sein.

Als in der Potenzialanalyse des Landes genannte Fläche soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahren eine möglichst verträgliche Einbindung der FF-PV-Anlage am Standort des Nußlocher Bahnübergangs geprüft werden. Analog zur Potenzialanalyse der LUBW stellt auch die Potenzialanalyse Erneuerbare Energien des Rhein-Necker-Kreises den Planbereich zu einem Großteil als Seitenrandstreifen des Schienenweges als Potenzialfläche dar.

### **c. Erschließungssituation**

Die Fläche am Nußlocher Bahnübergang ist infrastrukturell bereits erschlossen. Die Grundstücke sind durch landwirtschaftliche Wege erschlossen. Durch die vorhandenen Leitungen zum Tierheim Tom-Tatze ist auch bereits eine Stromleitungsinfrastruktur vorhanden. Im Rahmen der Projektierung kann eine Stromleitungsverstärkung von der Wohnstadt zur betroffenen Fläche notwendig werden, in diesem Fall können die vorhandenen Trassen genutzt bzw. ergänzt werden. Der Vorhabenstandort ist damit auch im Hinblick auf die infrastrukturelle Bestandssituation und im Sinne der wirtschaftlichen Betrachtung für die Errichtung einer kleineren FF-PV-Anlage geeignet.

### **Planungsrechtliche Situation**

Neben der energetischen Geeignetheit, den wirtschaftlichen, geographischen und infrastrukturellen Gegebenheiten sind auch die rechtlichen Rahmenbedingungen bei der Errichtung von Freiflächenanlagen zu berücksichtigen. Die verschiedenen Belange werden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln und zu prüfen sein. Dabei wird insbesondere die Behandlung der diversen Belange im Rahmen des Umweltberichts von Bedeutung sein. Im Folgenden sollen jedoch bereits zur Beratung des Aufstellungsbeschlusses bereits erkennbare Hemmnisse und Anforderungen für die anvisierte Planung dargestellt werden.

#### **a. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan vom 31.01.1987 stellt für den geplanten Geltungsbereich Landwirtschaftsflächen und im Bereich des Hardbachs eine Wasserfläche und Fläche für den Hochwasserschutz dar. Daher wird der Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu beurteilen sein. Der Flächennutzungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern sein. Da die Grundzüge des Flächennutzungsplans voraussichtlich nicht berührt werden, wird angenommen, dass die Teiländerung des Flächennutzungsplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann. Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf nach § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung des Landratsamtes. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung erlangt die Teiländerung ihre Wirksamkeit.

#### **b. Ziele der Raumordnung - Darstellung im Regionalplan**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar stellt dabei im Bereich des Vorhabenstandorts als Ziel der Raumplanung eine Grünzäsur sowie ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz als Grundsatz der Raumordnung dar.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben, die bereits durch die Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogen sind. Sie sind daher im Gegensatz zu Grundsätzen der Raumordnung nicht mehr der gemeindlichen Abwägung im Rahmen der eigenständigen Bauleitplanung zugänglich und können somit nicht durch eine Ermessenentscheidung des Gemeinderats überwunden werden. Hierzu wäre ggf. ein gesondertes Zielabweichungsverfahren notwendig.

Nach dem Plansatz (PS) 2.1.2 des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) haben Grünzäsuren die Funktion, bandartige Siedlungsentwicklungen und das Zusammenwachsen von Siedlungsgebieten zu verhindern. Dabei sollen diese insbesondere als Klimaschneisen, Lebens- und Vernetzungsräume für Tiere und Pflanzen sowie als siedlungsnaher Erholungszonen dienen. Vornehmlich besteht innerhalb der dargestellten Grünzäsuren ein generelles Freihaltverbot. Insofern sind in Grünzäsuren auch grundsätzlich die Errichtung von raumbedeutsamen FF-PV-Anlagen ausgeschlossen und ggf. ein Zielabweichungsverfahren notwendig. Dabei hängt die Raumbedeutsamkeit nicht ausschließlich von der Größe der Anlage, sondern auch von deren Ausgestaltung ab.

Auch in den Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz soll nach PS 2.2.5.3 ERP nicht gebaut werden. Dabei soll der Belang der Hochwassergefährdung im Rahmen der Abwägung und der Planung verstärkt berücksichtigt werden. Durch entsprechende Maßnahmen kann der Grundsatz im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

### **c. Hochwassergefahrenkarte**

Ein Teilbereich der angedachten FF-PV-Anlagen auf den Flurstücken 10786 und 10786/3 sind als Überschwemmungsgebiete bzw. HQ100-Gebiete nach dem Wassergesetz BW festgesetzt. Dort ist mit Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, statistisch alle 100 Jahre, zu rechnen. Gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich untersagt. Allerdings kann davon abweichend durch die zuständige Behörde eine Ausnahme zugelassen werden, wenn insbesondere der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Inwieweit die Beantragung einer solchen Ausnahme notwendig wird, wird im weiteren Verfahren zu prüfen und mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen sein. Der Hochwasserschutz und die Anpassung an das Hochwasser wird ein besonders zu beachtender Belang im Rahmen der bauleitplanerischen Prüfung darstellen.

### **d. Naturschutzrechtliche Gegebenheiten**

Der Vorhabenstandort liegt am östlichen Rand der Gemarkung Walldorf im nordöstlichen Randbereich der Walldorfer Wiesen. Ihre besondere Bedeutung erlangen die Walldorfer Wiesen darin, dass sie Reste eines einst zusammenhängenden, vom Leimbach gespeisten, Wässerwiesenbereiches waren, der bis an den Südrand Heidelbergs reichte. Bis zum Anfang der 70er Jahre wurden die Walldorfer Wiesen mit Hilfe eines Bewässerungssystems aus Gräben als Wässerwiesen genutzt. In der Folgezeit wurden Teile der Walldorfer Wiesen in Ackerland umgewandelt. Die Walldorfer Wiesen weisen heute einen ansatzweise weiten und offenen Wiesencharakter auf und sind geprägt von einzelnen Heckenzügen, und Obstbaumreihen, vornehmlich entlang der Bewässerungsgräben im südlichen Viertel der Walldorfer Wiesen.

Ein Teil der Walldorfer Wiesen wurden 1987 zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Walldorfer Wiesen“ erklärt. Der Schutzzweck des LSG dient der Erhaltung ausgedehnter Wiesenflächen als wertvoller Biototyp und ist Teil des Biotopverbundes. Nördlich an den Geltungsbereich grenzt die Brücke der K 4256 über den Hardtbach und die Rheintalbahn und der Garten des NABU Walldorf-Sandhausen an. Entlang der Brückenrampe befinden sich geschützte Biotope in Form von Feldhecken und Feldgehölzen, die an die Storchwiese im Gewinn Röhrig anschließen. Östlich schließt sich an die den Geltungsbereich begrenzende Bahnlinie und den Leimbach das Naturschutzgebiet „Nußlocher Wiesen“ sowie das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet auf der Gemarkung Nußloch an. Die genannten Schutzgebiete und Biotope sind Teil des Biotopverbundes für mittlere Standorte, welcher in Teilen auch den Geltungsbereich insbesondere im nördlichen Teilbereich als Verbindungsfläche tangiert.

Nach § 21 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotop und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes "Natura 2000" beitragen. Aufgrund der Lage des Vorhabenstandorts sollte daher im Rahmen der Planung angestrebt werden, den Biotopverbund weiter zu stärken, indem die FF-PV-Anlagen mit ökologisch wertvollen Strukturen angereichert werden. Hierzu können insbesondere Eingrünungsmaßnahmen genutzt werden. Diese können gleichzeitig zur verbesserten Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild beitragen.

### **Erster Vorentwurf**

Zur Überprüfung der Geeignetheit des Standortes haben die Stadtwerke einen ersten Belegungsplan erstellen lassen. Dieser ist in der Anlage 2 mit den weiteren Rahmenbedingungen sowie mit einem ersten Vorentwurf eines Bebauungsplans dargestellt.

Dabei wurde im Belegungsplan zur besseren Nutzung der spitz zulaufenden Flurstücke, eine Ost-West-Ausrichtung dargestellt. Die Ost-West-Ausrichtung hätte zudem den Vorteil, dass vermehrt morgens und nachmittags, also bei hohen Bedarfen in vielen Haushalten, Strom erzeugt werden kann. Insgesamt wird nach diesen Belegungsplan eine Leistung von mehr als 1 MWp erreicht. Allerdings sind hier noch Verschattungswirkungen durch die bestehenden Baumstandorte im Bereich des Tierheims sowie weitere technische Anforderungen, wie die Zugänglichkeit der Anlagen zur Wartung und daher erforderliche Abstände zwischen den Anlagen nicht abschließend geprüft. Weitere restriktive Rahmenbedingungen werden zudem zu überprüfen und in die Planung einzuarbeiten sein. Anhand des Belegungsplans wurde ein erster grober Vorentwurf für die Bebauungsplanzeichnung erstellt. Dieser ist ebenfalls in Anlage 2 dargestellt.

Als wesentliche weitere Restriktion ist dabei insbesondere der Radschnellweg in Richtung Heidelberg zu benennen, der auf dem bestehenden Wirtschaftsweg vor dem Tierheim in der Machbarkeitsstudie zum Radschnellweg dargestellt ist. Daher ist im Rahmen der Bebauungsplanung eine Vorhaltetrasse entsprechend der Musterlösungen für Radschnellwege von mindestens 6,50 m mit zusätzlichen seitlichen Begrünungsmaßnahmen mitzudenken. Dadurch hat sich insbesondere gezeigt, dass das durch die Stadt Walldorf gekaufte ackerbaulich genutzte Flurstück 10786 für die anvisierte Leistung und der damit notwendigen Belegung voraussichtlich nicht ausreichend sein wird. Es wird daher seitens der Stadtplanung empfohlen, zusätzlich das südlich angrenzende Flurstück 10786/3 einzubeziehen, um das im Belegungsplan der Stadtwerke dargestellte Flächenlayout erforderlichenfalls weiter nach Süden verschieben zu können. Gleichzeitig könnte das Flurstück zur Erstellung von Eingrünungsmaßnahmen genutzt werden.

Weiter wurden in der Darstellung des ersten Grobentwurfes die oben benannten Belange weiter eingearbeitet. So wird empfohlen, nicht die Gesamtfläche des Geltungsbereichs als Sondergebietsfläche festzusetzen, sondern insbesondere im südlichen und nördlichen Bereich zur Stärkung der Biotopvernetzung und als Ausgleichsflächen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung



von Natur- und Landschaft mit entsprechenden Pflanzgeboten festzusetzen. Weiter soll das Flurstück des Hardtbachs als Wasserfläche bzw. als Fläche für Hochwasserschutz festgesetzt werden.

In der dargestellten Skizze ist eine Sonderbaufläche von ca. 6.400 m<sup>2</sup> auf der südlichen Baufläche, sowie im nördlichen Teilbereich eine Fläche von rund 2.775 m<sup>2</sup> als Sonderbaufläche dargestellt. Innerhalb der überbaubaren Fläche wird auch ein Trafohaus zu erstellen sein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren sollen die dargestellten angedachten Planfestsetzungen weiter ausgearbeitet, überprüft und durch textliche Festsetzungen ergänzt werden.

### **Weiteres Vorgehen**

In der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr am 15.11.2022 wurde über die Möglichkeit am Nußlocher Bahnübergang einen Bebauungsplan zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage vorberaten. Der Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarfeld am Nußlocher Bahnübergang“ gem. § 2 BauGB sowie den Aufstellungsbeschluss der 8. Einfachen Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Mit der Einleitung des Bebauungsplanes und dem Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Solarfeld am Nußlocher Bahnübergang“ soll in das Verfahren zur Schaffung des Planungsrechts für die anvisierte Freiflächen PV-Anlage im Bereich des Tierheims eingestiegen werden und die Planung vorangetrieben werden. Nach der Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses und der Festlegung des Geltungsbereichs soll zur Ermittlung der Grundlagen insbesondere der Umweltbericht und die Stadtwerke mit einer detaillierten Planung für das Solarfeld beauftragt werden. Als stark altenlastenvorbelastete Fläche eignet sich der Standort zur Bereitstellung für die solare Energienutzung und kann somit einen Beitrag zur dezentralen Stromproduktion vor Ort beitragen. Weitere Potenzialflächen sollen in ergänzenden Verfahren geprüft und als Flächen für die solare Nutzung identifiziert werden. Die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage am Nußlocher Bahnübergang soll Teil und Auftakt der Photovoltaik-Offensive der Stadt Walldorf in diesem Segment sein.

Matthias Renschler  
Bürgermeister

Anlagen