



Stadt Dornstetten
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Freiflächen-PV-Anlage Eichen-Nord“

Regelverfahren

in Dornstetten

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 10.02.2026



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 10.02.2026 wird Folgendes festgesetzt:

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

3.1.1 Sondergebiet (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 11 BauNVO)

Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik)

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie und
- die zum Betrieb der Anlage erforderliche Nebenanlagen wie z.B. Betriebsgebäude, Transformatoren- und Wechselrichterstationen, Antennenanlagen, Speicher, Einfriedungen und Wege

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Gesamthöhe (H) der Photovoltaikanlagen wird auf 3,50 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.

Für erforderliche Betriebsgebäude, Transformatoren oder Wechselrichterstationen und Speichieranlagen wird eine maximale Höhe (GH) von 5,00 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.

3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Dies bedeutet, dass maximal 60 % der Fläche mit Modulflächen überstellt werden dürfen.

Zusätzlich dürfen insgesamt maximal 500 m² der Sondergebietsflächen mit Betriebsgebäuden, Trafo- und Wechselrichterstationen, Speichieranlagen und den zugehörigen Aufstell- und Zufahrtsflächen überbaut werden.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

3.4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nicht zulässig.

3.4.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Zulässige Nebenanlagen gemäß Ziffer 3.1.1 dieser Festsetzungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern andere Regelungen nicht entgegenstehen.

3.5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ der 110kV-Freileitung sind bauliche Anlagen unzulässig. Dies gilt auch für Solarmodule, Einfriedungen sowie für sonstige untergeordnete Bauteile.

Insbesondere gilt:

- Um die Standsicherheit des Mastes Nr. 50 nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 12,5 m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen.
- Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten dauerhaft sicherzustellen, müssen folgende Arbeitsflächen von Gebäuden, PV-Anlagen sowie von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft und Baumanpflanzungen freigehalten werden:
 - Arbeitsfläche mit einer quadratischen Seitenlänge von SA = 40,0 m
 - vier Ankerflächen mit jeweils einem BA = 5,0 m breiten und einem LA = 19,0 m langen Korridor mit einem Winkel von je 45 ° bzw. 135 ° zur Leitungsachse
 - zwei Seilzugflächen bei Mast-Nr. 50 mit jeweils einem BS = 15,0 m breiten und einem LS = 36,8 m langen Korridor in rückwärtiger Verlängerung der Leitungsanlagenachse
 - Fläche für ein Seilzugschutzgerüst neben Mast-Nr. 50 mit einem BS = 14,0 m breiten und einem LS = 10,0 m langen Korridor in Leitungsrichtung

- Die Zufahrt zu den Maststandorten auch mit Lastkraftwagen möglich muss sichergestellt sein. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen der FGSV 287 anzusetzen.

3.6 Ableitung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser ist schadlos und möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

3.7 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.7.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 1 BauGB)

Öffentliche Grünflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt und dort näher bestimmt.

3.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.8.1 Allgemeine Maßnahmen:

- Es ist eine Umzäunung zu wählen, welche mindestens für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel durchlässig ist. Die Durchlässigkeit ist durch einen Bodenabstand von 15 cm zu sichern.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und von Düngemitteln ist nicht zulässig.

3.8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- **V1:** Baustelleneinrichtungen sowie Abstellmöglichkeiten für Maschinen, Baufahrzeuge und Baustoffe sind zum Schutz der umliegenden Grünlandflächen, Gehölzbestände und Biotop auf bereits versiegelten Flächen zu errichten. Ist dies nicht möglich, so ist in jedem Fall darauf zu achten, dass das Betreten und Abstellen von jeglichen Materialien auf den nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotoptypen und den FFH-Mähwiesen zu unterlassen ist. Diese sind vor Befahrung und Betretung mittels Flatterband oder einem Bauzaun abzugrenzen und zu schützen.
- **V2:** Eine Beeinträchtigung jagender Fledermäuse durch Lärmemissionen durch Bautätigkeiten in den Nacht-/ und Dämmerungsstunden ist zu unterlassen.
- **V3:** Zur Vermeidung von Störungen und Schädigungen der Feldlerche sind sämtliche bauvorbereitenden und baulichen Maßnahmen ausschließlich außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Der zulässige Bauzeitraum ist auf Anfang August bis Ende Februar beschränkt. Auch Wartungsarbeiten an der PV-Anlage sind möglichst außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durchzuführen.

3.8.3 Pflanzgebot Gebüschstreifen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen sind als geschlossene Gebüschstreifen mit 2- bis 3-reihiger Pflanzung anzulegen. Die maximale Höhe darf 4,0 m nicht überschreiten. Ggf. erforderliche Schnitt- und Pflegemaßnahmen an den Gebüschstreifen sind abschnittsweise und im jährlichen Wechsel durchzuführen.

3.8.4 Maßnahme A1 zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abgegrenzten Fläche A1 ist eine Streuobstwiese zu entwickeln.

3.8.5 Maßnahme A2 zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abgegrenzten Fläche A2 sind Buntbrachen anzulegen zur Habitataufwertung und Verbesserung des Nahrungsangebots für die Feldlerche (vgl. Ziffer 3.8.9).

3.8.6 Maßnahme A3 zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abgegrenzten Fläche A3 ist eine Schwarzbrache als Bruthabitat für die Feldlerche anzulegen (vgl. Ziffer 3.8.9).

- Abmessung ca. 20 x 30 m
- Der Lage kann in Anlehnung an die Modulreihen um bis zu 15 m in Nord-Süd-Richtung bzw. in Ost-West-Richtung verschoben werden.
- Zur Sicherung einer offenen Vegetationsstruktur ist die Ausgleichsfläche ohne Ansaat zu entwickeln und zu pflegen. Die Offenhaltung erfolgt durch einen Umbruch im Februar sowie eine einmalige Mahd im September. Das anfallende Mähgut kann auf der Fläche verbleiben.
- Zur Sicherung der Bewirtschaftung dieser Fläche ist ein mindestens 5,0 m breiter Weg zwischen den Modulreihen vorzusehen.

3.8.7 Maßnahme A4 - Altgrasstreifen

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen „A4“ sind auf dem Grünland insgesamt 3 Altgrasstreifen / überjährige Streifen mit einer Breite von ca. 5,0 m und einer Länge von ca. 20 m wie folgt anzulegen:

- Jährlich wechselnde Teilbereiche innerhalb des Grünlandflächen von Maßnahme A4, welche ein Jahr lang nicht gemäht werden und auch über den Winter stehenbleiben
- Eine jährliche Seitwärts-Verschiebung der Streifen wird empfohlen, um eine Verbuschung zu verhindern
- Frühestens nach 3–4 Jahren sollte auf der gleichen Stelle wieder ein Altgrasstreifen angelegt werden
- Vor der Entfernung eines Altgrasstreifens sollte bereits ein neuer Streifen angelegt worden sein
- Einfriedungen sind innerhalb der im zeichn. Teil ausgewiesenen Fläche „A4“ zulässig

Pflege:

- Jährliches Mähen ist erforderlich, um die Grünlandvegetation zu erhalten und Verbuschung zu verhindern
– das Mähgut ist abzuräumen
- Mahdzeitpunkt frühestens ab Mitte Juni bzw. Mitte Juli in Abhängigkeit vom Brutgeschäft der Wiesenvögel

3.8.8 Maßnahme A5 – Entwicklung von Saumstreifen trockenwarmer Standorte

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen sind als Saumstreifen trockenwarmer Standorte wie folgt zu entwickeln:

- Anlage von Steinriegeln (insgesamt 6 Riegel mit einer Länge zwischen 3,0 und 5,0 m und einer Breite von ca. 2,0 m; Material: Muschelkalk, Korngrößen zwischen 5 und 50 cm)
- Pflanzung eines nahezu durchgängigen Heckenstreifens als Sichtschutz der PV Anlage. Der Heckenstreifen darf zur Ausbildung von zwei Zufahrten mit einer Breite von jeweils 10 m unterbrochen werden
- Ansaat der Flächen mit einer geeigneten Saatgutmischung gemäß Pflanzenlisten, Ziffer 3.10
- Die Flächen sind abschnittsweise alle 2 bis 3 Jahre zu mähen (Zeitpunkt: März/April, Mähgut beseitigen)
- ggf. erforderliche Schnitt- und Pflegemaßnahmen am Heckenstreifen sind abschnittsweise und im jährlichen Wechsel durchzuführen.

3.8.9 Maßnahmen- und Monitoringkonzept für die Feldlerche

Buntbrachen

- 1. Jahr: Ansaat der Buntbrache nach Fertigstellung der Anlage
- Es ist eine artenreiche und aus einheimischen Wildpflanzen bestehende Saatgutmischung (zertifiziertes Regiosaatgut) zu verwenden. Die angelegte Buntbrache dient zur Verbesserung des lokalen Nahrungsangebots, sodass die Ansiedlung von Feldlerchen begünstigt und gefördert wird.
- Ein Umbruch und eine Neuansaat der Fläche erfolgt nach jeweils drei Jahren.

Eine Aufteilung in drei Bewirtschaftungsabschnitte ist möglich.

Schwarzbrache

- 1. Jahr: Umbruch der Fläche nach Fertigstellung der Anlage
- Die Fläche wird im Anschluss jährlich vor der Brutsaison der Feldlerchen im Zeitraum zwischen Anfang und Ende Februar umgebrochen.
- Einmaliges Mähen im September (Mähgut kann auf der Fläche verbleiben)
- Es erfolgt keine Ansaat – die Fläche soll offengehalten werden.

Bewirtschaftung von Bunt- und Schwarzbrachen

- Der Einsatz von chemisch-synthetischen Bioziden und Düngemitteln jedweder Art ist nicht zulässig.
- Eine mechanische Nachbearbeitung der Fläche zur Reduktion von Beikräutern ist unzulässig. Eine händische Entfernung ist möglich.

Monitoring

Zur Überprüfung des Maßnahmen Erfolgs ist nach Fertigstellung ein Monitoring (Erfolgskontrolle) über einen Zeitraum von drei Jahren durchzuführen. Sofern innerhalb dieses Zeitraums kein ausreichender Maßnahmen Erfolg festgestellt wird, ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine geeignete Ersatzfläche außerhalb des Plangebiets nachzuweisen und umzusetzen.

3.8.10 Weitere Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung der Anlage und zum Schutz des Bodens:

- Die nicht überbauten Flächen der Sondergebietsfläche einschließlich der Flächen zwischen und unter den Modulen und die Wiesenflächen im Bereich der Ausgleichsfläche A1 sind als artenreiche Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu bewirtschaften, ggf. in Kombination mit einer extensiven Beweidung (vgl. Pflanzenliste, Ziffer 3.10). Zulässig ist eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr, das Mähgut ist abzuräumen.
- Die Anlage darf nur mit Reinigungsmitteln gereinigt werden, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne die Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist.

3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Innerhalb der mit einem Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig. Insbesondere gilt:

- Eine Errichtung von PV-Anlagen ist im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung wegen Unterschreitung der erforderlichen Mindestabstände nicht zulässig.

3.10 Pflanzenlisten

Die festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung herzustellen.

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauernd zu unterhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume im Bereich der Maßnahme A1

Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, StU 8-10 cm

Zulässig sind alle hochstämmigen, ortsüblichen und bewährten Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen, sowie zusätzliche Wildobstbäume wie Speierling, Elsbeere, Holzapfel.

Pflanzgebot Gebüschstreifen

Qualität: Strauch 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Frangula alnus	Faulbaum	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose	Rosa rubiginosa	Heckenrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Ansaat Wiesenflächen unter Streuobst im Bereich der Maßnahme A1

Saatgutmischung Nr. 02 Frischwiese/Fettwiese, Anteil Wildblumen 30 %, Anteil Gräser 70 %
Lieferrachweis Fa. Rieger-Hofmann GmbH, Blaufelden-Raboldshausen, oder gleichwertig
Herkunftsgebiet 11, Produktionsraum 7

Ansaat Wiesenflächen im Bereich SO Photovoltaik

Saatgutmischung Nr. 24 Solarpark, Anteil Wildblumen 30 %, Anteil Gräser 70 %
Lieferrachweis Fa. Rieger-Hofmann GmbH, Blaufelden-Raboldshausen, oder gleichwertig
Herkunftsgebiet 11, Produktionsraum 7

Ansaat Saumstreifen trockenwarmer Standorte im Bereich der Maßnahme A5

Saatgutmischung Nr. 08 Schmetterlings- und Wildbienen-Saum, Anteil Wildblumen 100 %,
Lieferrachweis Fa. Rieger-Hofmann GmbH, Blaufelden-Raboldshausen, oder gleichwertig,
Herkunftsgebiet 11, Produktionsraum 7

3.11 Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

3.11.1 Rückbauverpflichtung

Wenn die zulässige Nutzung gemäß Ziffer 3.1.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgegeben wird, sind die Photovoltaikanlage sowie alle zugehörigen sonstigen Anlagen (auch Zäune) vollständig und fachgerecht zurückzubauen und die Fläche wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau) zuzuführen.

4. Hinweise und Empfehlungen

4.1 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

4.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Im Untergrund des Plangebietes liegt die Festgesteinseinheit "Unterer Muschelkalk" vor.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1:50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen

bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.4 Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

4.5 Denkmalschutz

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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.6 Bestehende 110-kV-Freileitung mit Masten der Netze BW

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft eine 110-kV-Freileitung mit Masten der Netze BW. Folgende Punkte sind zu beachten:

- Voraussetzung der Baufreigabe des Bauvorhabens ist die Neuregelung der Dienstbarkeit für die Netze BW auf den betroffenen Grundstücken. Sobald die Bewilligung über die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vorliegt, wird die Baurechtsbehörde darüber informiert. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Die Neuregelung der Dienstbarkeit ist mit der Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe, E-Mail pgm-bodenordnung@netze-bw.de zu klären.
- Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe zu kontaktieren.
- Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen (zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä.). Die Mindestabstände von 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen; Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.
- Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW (bauleitplanung@netze-bw.de) abzustimmen.
- Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.
- Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu den Leiterseilen und Mastfundamenten einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen.

Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu den Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung wird dringend empfohlen, einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, der nach VDE 0105 vorgegeben Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

- Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag als auch das Anpflanzen von Bäumen- oder Sträuchern nur in Abstimmung mit der Netze BW zulässig.
- Die Lagerung, Bereitstellung und Verarbeitung entzündbarer Stoffe/Gemische/Materialien (vgl. GHS) im Schutzstreifen, auch während der Bauzeit, ist nur in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) zulässig.
- Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen.
- Eine Errichtung von Zelten und Spielplätzen im und angrenzend zum Schutzstreifen ist nicht zulässig.
- Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.
- Im Näherungsbereich zu den 110-kV-Masten müssen Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen Mast und metallisch erdfühli- gen Anlagen (z.B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstalla- tionen, erdwirksamen Kabeln, Schutzplanken, Zaunanlage, Metallteile mit Berührungsmöglichkeiten) beträgt 5 m. Werden diese Mindestabstände unterschritten muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden (z. B. Schutzrohr, Trenntransformator, Einbindung in die Masterdungsanlage).
- Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist dem Auftragszentrum-Mitte-HS (Tel.: 07141-79632-144, E-Mail: Auftragszentrum-Mitte-HS@netze-bw.de) mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.

Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifens der 110-KkV-Leitung ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.

Das derzeitige Geländeniveau darf innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung nicht verändert werden (keine Erhöhung). Sollte eine begründete Veränderung des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung vorliegen, so dürfen diese nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.

- Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Bei geplanter Neubepflanzung im Bereich der Freileitung sind keine Bäume zulässig. Baumkronen höherer Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen. Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifens dürfen eine Höhe von 14,0 m (Bäume dritter Ordnung, Kleinbäume bzw. großer Strauch mit bis zu 10 m Wuchshöhe) nicht überschreiten, damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren.

4.7 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen, und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

Die in den GIS-Systemen vorhandene graphischen Koordinaten der Grenzpunkte dürfen nicht zu Grenzfeststellungen verwendet werden. Mittlere Abweichungen von 1 bis 3 Meter sind hier nicht ungewöhnlich.

Fassung:

Fassung vom 10.02.2026

Bearbeiter:

Thomas Grözingen, Stefanie Agner



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Dornstetten, den 10.02.2026

.....
Bernhard Haas (Bürgermeister)