

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Nr. 2017-01

„Freiflächenphotovoltaikanlage Rotbach-Ost Schwäbisch Hall - Tüngental“

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Verfahren gem. § 12 BauGB

Stand 15.02.2024



Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1	Art der baulichen Nutzung	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	4
2.4	Beleuchtung	4
2.5	Verkehrliche Erschließung	4
2.6	Pflanzgebot	4
2.7	CEF-Maßnahme	6
2.8	Bauzeit- und Baufeldbeschränkung	7
2.9	Ordnungswidrigkeiten	7
3	Örtliche Bauvorschriften	8
3.1	Oberflächengestaltung der Solarmodule	8
3.2	Einfriedungen	8
3.3	Abgrabungen und Aufschüttungen	8
3.4	Werbeanlagen	8
3.5	Ordnungswidrigkeiten	8
4	Hinweise	8
4.1	Altlasten	8
4.2	Vorbereitender Bodenschutz	8
4.3	Bodenschutz	9
4.4	Stoffeinträge	9
4.5	Kulturdenkmale	9
4.6	Niederschlagswasser	9
4.7	Monitoring	10
4.8	Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG ..	10
4.9	Planunterlagen	10
4.10	Bestandteile des Bebauungsplanes	10
5	Verfahrensvermerke	10

1 Rechtsgrundlagen

Siehe Lageplan

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung

Siehe Eintragungen im Lageplan

§ 9(1)1 BauGB

SO = Sondergebiet, hier: zum Zweck der Erzeugung und Speicherung elektrischer Energie

§ 11(1) BauNVO

Zulässig sind Solar-Module in aufgeständerter Ausführung ohne Stein- oder Betonfundamente.

Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Blendschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, Kameramasten, usw.). Des Weiteren sind wasserundurchlässige Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 Bau GB und §§ 16-21a BauNVO

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 16(2)4 und § 18 BauNVO

Die Höhe der Solar-Modultische (Oberkante) ist mit maximal 3,5 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante wird mit 0,8 m festgesetzt.

Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 3,5 m über der Geländehöhe festgesetzt. Die Geländehöhe beschreibt das Maß der mittleren am Gebäude anliegenden Höhe.

2.2.2 Grundflächenzahl

§ 16(2)1 und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,6 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche.

Die Grundfläche berechnet sich aus der durch die Modultische überdeckten Fläche sowie der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9(1)2 BauGB und § 23
BauNVO

Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedung, Kameramasten und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel.

2.4 Beleuchtung

§ 9(1)20 BauGB

Eine dauerhafte Beleuchtung ist aufgrund des Arten- und Umweltschutzes unzulässig. Während der Bauphase, bei Unterhaltungstätigkeiten und sonstigen erforderlichen Arbeitsabläufen kann die Photovoltaik-Freiflächenanlage kurzzeitig beleuchtet werden. Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

2.5 Verkehrliche Erschließung

§ 9(1)11 BauGB

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den nördlich angrenzenden Feldweg, Flurstück 163.

2.6 Pflanzgebot

§ 9 (1)20,25a,25b BauGB

Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Sondergebiet. Es ist, auch unter den Modulen, ein extensiv genutztes Grünland anzulegen und zu pflegen. Es kommt standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, zum Einsatz (z.B. 'Solarpark' der Firma Rieger-Hofmann oder 'Saatgutmischung für Photovoltaikanlagen' der Firma Saaten Zeller). Auch eine Mahdgutübertragung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich. Die Lage der Spenderfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Es ist eine insektenfreundliche Mähtechnik (z.B. Balkenmäher, Mäher mit Insektenscheuche) zu verwenden, die Schnitthöhe beträgt 10 cm. Das Mulchen der Fläche und der Einsatz von Mährobotern ist nicht zulässig. Während der Brutzeit der Feldlerche (1. März bis 1. August) besteht ein Befahrungsverbot. Zur Aushagerung des Standorts kann in den ersten fünf Jahren ein früherer Schnittzeitpunkt zur Zeit des Ährenschiebens (etwa Anfang Juni) erfolgen. Die Flächen unter den Modulen bleiben als Altgras- und Altstaudenbestände bis in das zeitige Frühjahr stehen und werden frühestens ab Februar einmal jährlich gemäht. Alternativ zur Mahd ist eine Schafbeweidung möglich. Für eine Beweidung ist ein geeignetes Weidemanagement notwendig, so dass innerhalb der Gesamtanlage immer ein Blühhorizont vorhanden ist. Dabei ist ein Tierbesatz von maximal 0,3 GV/ha möglich. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

Pfg1 - extensiver Saum

An der Nord- und Westseite des Plangebiets ist ein 3 m breiter extensiver Saum einzusäen. Als Saatgutmischung ist „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ der Firma Rieger-Hofmann oder „Feldraine und Säume“ der Firma Saaten Zeller aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, zulässig. Auch eine Mahdgutübertragung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich. Die Lage der Spenderfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Bei Massenaufreten unerwünschter Pflanzenarten (z.B. Melde, Gänsefuß, Acker-Kratzdistel, Geruchlose Kamille) muss vor deren Blüte je nach Standort ein oder zwei Schröpfschnitte erfolgen (Mai/Juni und Juli/August).

Die Saumbereiche sind maximal 1-mal im Jahr oder alle 2 Jahre zu mähen (im Herbst oder zeitigen Frühjahr). Die Schnitthöhe liegt bei 10 cm. Es ist eine insektenfreundliche Mähtechnik (z.B. Balkenmäher, Mäher mit Insektenscheuche) zu verwenden. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Pfg2 Anpflanzung von Streuobst mit extensivem Saum

Entlang der Kreisstraße 2570 sind alle 20 m Pflanzungen von Streuobstbäumen lokaler und regionaler alter Sorten als Hochstamm vorzunehmen. Es können auch Wildobstbäume verwendet werden. Ausfallende Bäume sind in den ersten 5 Jahren zu ersetzen. Im Bereich der Bäume ist extensives Grünland mit standortgerechtem, gebietsheimischen Saatgut anzulegen. Für den Saum sind die Festlegungen des SO-Bereiches hinsichtlich des Saatgutes und der Pflege anzuwenden.

Geeignete Arten bzw. Sorten sind unter Anlage 2 zu finden.

Pfg3 - Saum mit Strauchgruppen

Richtung Süden sind im Abstand von jeweils 15 m Gruppen von standorttypischen, heimischen Sträuchern anzupflanzen. Die zweireihigen Strauchgruppen sind auf einer Länge von 5 m zu setzen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Die Strauchgruppen sind alle 15-20 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Dabei darf innerhalb eines Jahres nur eine

Strauchgruppe auf Stock gesetzt werden. Im Bereich der Strauchgruppen ist extensives Grünland mit standortgerechtem, gebietsheimischen Saatgut anzulegen. Für den Saum sind die Festlegungen des SO-Bereiches hinsichtlich des Saatgutes und der Pflege anzuwenden.

Geeignete Arten sind unter Anlage 1 zu finden.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

Die planinternen Ausgleichsflächen können durch zwei Zufahrten mit einer maximalen Breite von bis zu 6m unterbrochen werden.

2.7 CEF-Maßnahme

§ 9 (1) 20 BauGB

CEF1 - Feldlerche

Innerhalb des Plangebietes wurde das Papierrevier von einem Brutpaar der Feldlerche (*Alauda arvensis*) festgestellt. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist eine mehrjährige Buntbrache mit 0,2 ha im Umkreis von 3 km anzulegen. Eine Anlage in Teilflächen ist möglich, die Mindestgröße beträgt 400 m². Bei einer streifigen Umsetzung der Maßnahme ist eine Mindestbreite von ca. 10 m einzuhalten. Ein Mindestabstand von 50 m zu vertikalen Strukturen wie größeren Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen sowie 100 m zu bestehenden Siedlungen ist einzuhalten. Die Eignung der Fläche ist durch eine Nullkartierung sicher zu stellen.

Bei der Ansaat ist gebietsheimisches, regionales Saatgut zu verwenden, z.B. „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ der Firma Rieger Hofmann oder „Feldrain und Saum“ der Firma Saaten-Zeller, Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland. Es ist eine niedrige Ansaatdichte zu wählen, um einen lückigen Bestand zu schaffen. Fehlstellen sind im Bestand zu belassen.

Während der Brutzeit der Feldlerche bzw. der Kükenaufzucht (1. März bis 15. August) besteht ein Befahrungsverbot. Ein Teil der Fläche wird im ein- bis dreijährigem Turnus gemäht, so dass immer ein einjähriger sowie mehrjähriger Bestand vorhanden ist. Die Schnitthöhe beträgt 10 cm. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine gemähte Teilfläche wird im Herbst umgebrochen und zur Förderung der Segeltalarten der Selbstbegrünung überlassen oder neu eingesät. Eine selbstbegrünte Brache ist nur auf Flächen mit geringem Anteil an potentiellen Problemarten möglich.

Jegliche Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

Der Nachweis der Wirksamkeit ist durch ein Monitoring zu überprüfen. Bei geringer Wirksamkeit der Maßnahme bzw. wenn eine zeitnahe Besiedlung der neuen Lebensstätte nicht mit hoher Prognose-sicherheit attestiert werden kann, ist in Absprache mit der UNB das Pflegemanagement bzw. die Umsetzungsfläche anzupassen. Bei einem Nachweis der Besiedelung des Solarparks von Feldlerchen durch eine avifaunistische Kartierung kann in Absprache mit der UNB die CEF-Fläche entfallen.

Die CEF-Maßnahme ist auf dem Flurstück 134 der Gemarkung Tüngental geplant. Es ist ein Mindestabstand von 50 m zur K2570 einzuhalten.

2.8 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung

§ 9 (1) 20 BauGB

Zum Schutz der ökologisch hochwertigen angrenzenden Bereiche erfolgt eine Begrenzung des Bau-feldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Bau-fahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbots-tatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaß-nahmen im Zeitraum von 15. August bis 28. Februar zu beginnen. Ein kontinuierlicher Baubetrieb während der Brutzeit der Feldlerche (März bis August) muss gewährleistet werden, da sonst die Meidewirkung entfallen kann.

Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden oder ist eine Unterbrechung des Baubetriebes notwen-dig, ist nach Rücksprache mit der Unteren Natur-schutzbehörde eine Vergrämung mit einer ökologi-sche Baubegleitung durchzuführen.

2.9 Ordnungswidrigkeiten

§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer den im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Grünflächen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zer-stört werden.

3 Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend § 74 LBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

3.1 Oberflächengestaltung der Solarmodule

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Die Oberflächen der Solarmodule sind mit einer Antireflexbeschichtung auszuführen.

3.2 Einfriedungen

§ 74 (1) Nr.3 LBO

Einfriedungen zum Schutz der Photovoltaikanlage sind sockellos bis zu einer Höhe von 2,40 m einschließlich einem Übersteigschutz zulässig. Fundamente für Zaunpfähle sind zulässig. Der Zaun ist so auszubilden, dass ein Bodenabstand von 0,2 m nicht unterschritten wird.

Diese Einfriedungen erzeugen - abweichend von § 5 LBO - keine eigenen Abstandsflächen.

Zulässig sind nur metallfarbene oder grün ummantelte Zäune.

3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

§ 74 (1) Nr.3 und § 74 (3) LBO

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

3.5 Ordnungswidrigkeiten

§ 75 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

4 Hinweise

4.1 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltamt im Landratsamt Schwäbisch Hall zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

4.2 Vorbereitender Bodenschutz

Bei ackerbaulich genutzten Flächen ist nach Möglichkeit die frühzeitige Einsaat einer Grünlandmischung zur Erreichung eines stabil entwickelten Bestands rechtzeitig vorzunehmen, Das Grünland sollte im Idealfall bereits ein- bis zweimal geschnitten sein. Ziel ist bei Baubeginn eine etablierte Grasnarbe zu erreichen, welche die Tragfähigkeit des Oberbodens gewährleistet.

4.3 Bodenschutz

Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden (§ 1 BBodSchG). Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Auf die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) wird ausdrücklich hingewiesen.

Ein Bodenschutzkonzept ist zum Bauantrag vorzulegen.

Die Anlage „Freiflächenphotovoltaikanlage Rotbach-Ost Schwäbisch Hall - Tüngental“ ist so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass Bodenverdichtungen soweit wie möglich vermieden/vermindert werden. Hierzu ist z. B: auf Flächen außerhalb befestigter Straßen, welche als Zuwegung, Arbeitsfläche und/oder Materiallagerfläche genutzt werden, auf den Einsatz von geeigneten Hilfsmitteln (wie Baggermatten, Fahrbohlen, etc.) zurückzugreifen. Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen und entstandene Schäden, sind nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen (Errichtungs- Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen) zu beheben/ beseitigen. Nach dem Betrieb der Anlage sind im Rahmen der Stilllegung sämtliche Anlagen (wie z. B. auch Fundamente) ordnungsgemäß rückzubauen. Die Flächen sind - in Abstimmung mit dem Grundstücks-Eigentümer - in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Hierbei sind die Funktionen des Bodens wiederherzustellen.

4.4 Stoffeinträge

Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) zu vermeiden.

4.5 Kulturdenkmale

Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

4.6 Niederschlagswasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.

Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Tischen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.

-
- 4.7 Monitoring** Zur Sicherstellung der Entwicklung und Pflege der Pflanzgebotsflächen und Ausgleichsmaßnahmen ist ein Monitoring notwendig. Hinsichtlich des Umfangs des Monitorings wird auf Punkt 10 „Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)“ der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 4.8 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 4.9 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:1.500 wurde auf Basis der AL-KIS-Daten, Stand Mai 2020 durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 4.10 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2017-01 „Freiflächenphotovoltaikanlage Rotbach-Ost Schwäbisch Hall - Tüngental“ besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. Weiterhin liegt den Satzungen eine Begründung mit Umweltbericht, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und ein Vorhaben- und Erschließungsplan bei.
- Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde die Feldlerchenkartierung „Freiflächen-Photovoltaikanlage Tüngental FS 160 Flur Wolpertsdorf“ vom 16.11.2023 von M. Wolf und W. Krönneck im Auftrag der Stadtwerke Schwäbisch Hall herangezogen.

5 Verfahrensvermerke

Siehe Lageplan

Stadt Schwäbisch Hall, den

gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler

Fachbereich Planen und Bauen

Umfang der Satzung

Bestandteil der Satzung sind die textlichen Festsetzungen Stand

Ausgefertigt:

Schwäbisch Hall, den

Peter Klink

Erster Bürgermeister

Rechtsverbindlichkeit

Diese Satzung wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am _____ im
Amtsblatt (Haller Tagblatt) rechtsverbindlich und liegt ab diesem Zeitpunkt
im Baurechtsamt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Schwäbisch Hall, den

Stefan Franz

Baurechtsamt

Anlage 1

Gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Schwäbisch Hall

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliiger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliiger Weißdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Anlage 2

Geeignetes Streuobst bzw. Wildobst:

<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge/Reneklode/Mirabelle
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Es wird auf die Sortenempfehlung für den Landkreis Schwäbisch Hall hingewiesen: „Streuobsthochstämme - Sortenempfehlung für die Pflanzung in der Landschaft“, LEV (2014).