

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH  
PLANEN UND BAUEN

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2119-03  
„Freiflächenphotovoltaikanlage Hirtenäcker  
Dörrenzimmern Schwäbisch-Hall-Sulzdorf“

Kurztitel : „FPV Hirtenäcker“

Alle Änderungen sind in grün eingearbeitet

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 2.12. 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung Siehe Eintragungen im Lageplan

§ 9(1)1 BauGB

§ 11(1) BauNVO

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

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 wasserdurchlässige Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB 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 3,0 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante wird mit 0,5m festgesetzt.

Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 3,0 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 u. § 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.  
Die maximale überbaubare Fläche mit Modulen und Bereichen zwischen den Modulen beträgt 5 ha.
- 2.4 Beleuchtung**  
*§ 9(1)20 BauGB*
- Falls eine Beleuchtung notwendig ist, ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse). Die Beleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 2.5 Verkehrliche Erschließung**  
*§ 9(1)11 BauGB*
- Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den angrenzenden Feldweg Flurstück 3080. Die Zufahrt vom Feldweg erfolgt direkt von der Landesstraße L1060.
- 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. Unter/ zwischen den Modulen ist standortgerechtes, autochthones/ gebietsheimisches Saatgut zulässig. Es ist z.B. eine ‘Frischwiese/Fettwiese’ der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland einzusäen. Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszumagern. **Die erste Mahd ist zur Blüte der Obergräser zu terminieren, die witterungsbedingt zwischen Mitte Mai und Mitte Juni liegen kann.** Bis zur jeweils nächsten Mahd sollen mindestens acht Wochen liegen. Das Mahdgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulzwischenreihen) zu entfernen.

Unter den Modulen sind Altgrasstreifen zu belassen, die wechselnd überjährig stehen bleiben und erst im Frühjahr abzumähen sind.

Alternativ kann die Fläche beweidet werden. Der Einsatz von Dünger und Herbiziden ist nicht zulässig.

In der pfg1 - Pflanzgebotsfläche ist eine zweireihige Hecke mit standorttypischen, autochthonen Sträuchern im Pflanzabstand von 1,5m anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle von Junggehölzen durch Fraß, Witterung usw. sind rechtzeitig zu ersetzen. Im Bereich des Krautsaumes der Hecken ist ein extensiver Blühstreifen mit autochthonem / regionalem Saatgut anzulegen. Als Saatgut ist z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienensaum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden.

Die Hecke ist alle 15-20 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Säume entlang der Hecke sind 1-2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd soll nicht vor Anfang Juni erfolgen. Bei einer weiteren Mahd sollen mindestens acht Wochen zwischen den Mahdzeitpunkten liegen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Herbiziden ist nicht zulässig.

In der pfg2 - Pflanzgebotsfläche ist ein extensiver Saum einzusäen. Als Saatgutmischung ist „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ der Firma Rieger-Hofmann oder „Feldraine und Säume“ der Firma Saaten Zeller zulässig. Vor der Einsaat ist das Unkraut zu entfernen, der Boden zu lockern und eine feinkrümelige Bodenstruktur für das Saatbeet herzustellen. Die Aussaat ist im Zeitraum von Mitte März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September durchzuführen. Die Samen sind obenauf auszubringen und anzuwalzen. Die Saumbereiche sind nur alle 2 bis 3 Jahre Ende September nach der Samenreife zu pflegen und das Mahdgut abzuräumen. Jeglicher Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

In der pfg3 - Pflanzgebotsfläche ist eine zweireihige Hecke mit standorttypischen autochthonen Sträuchern im Pflanzabstand von 1,5m anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle von Junggehölzen durch Fraß, Witterung usw. sind rechtzeitig zu ersetzen. Laubbäume sind im Abstand von 8m anzupflanzen. Im Bereich des Krautsaumes

der Hecken ist ein extensiver Blühstreifen mit autochthonem / regionalem Saatgut anzulegen. Als Saatgut ist z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienensaum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden.

Die Hecke ist alle 15-20 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Laubbäume können bei Bedarf aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen zurückgeschnitten werden. Die Säume entlang der Hecke sind 1-2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd soll nicht vor Anfang Juni erfolgen. Bei einer weiteren Mahd sollen mindestens acht Wochen zwischen den Mahdzeitpunkten liegen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Herbiziden ist nicht zulässig.

Im Pflanzgebot pfg 4 ist ein extensiv genutztes Grünland anzulegen und zu pflegen. Es ist standortgerechtes, autochthones/ gebietsheimisches Saatgut zulässig, z.B. eine 'Frischwiese/Fettwiese' der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland einzusäen. Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszumagern. **Die erste Mahd ist zur Blüte der Obergräser zu terminieren, die witterungsbedingt zwischen Mitte Mai und Mitte Juni liegen kann.** Bis zur jeweils nächsten Mahd sollen mindestens acht Wochen liegen. Das Mahdgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulzwischenreihen) zu entfernen. Alternativ kann die Fläche beweidet werden. Der Einsatz von Dünger und Herbiziden ist nicht zulässig.

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.

**Der Einsatz von Bioziden wie Pestizide, Fungizide und Insektizide ist auf den Plan- und Maßnahmenflächen nicht zulässig.**

## **2.7 CEF Maßnahmen**

### **§ 9 (1)20 BauGB**

CEF1 Für Offenland-Bodenbrüter ist eine mehrjährige Buntbrache mit autochthonem oder regionalem Saatgut auf einer Fläche von 0,2 ha im Umkreis von 3 km anzulegen. Bei

der Ansaat (Ansaatdichte 1g/m<sup>2</sup>, Ansaat im Spätjahr) wird autochthones, regionales Saatgut verwendet, z.B. „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland oder „Veitshöchheimer Bienenweide Süd“ der Firma Saaten Zeller. Die Buntbrache kann alternativ ohne Umbruch und ohne Einsaat angelegt werden. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig. Der Streifen hat eine Breite von mindestens 10 m. Die Hälfte der Fläche wird in zwei- bis dreijährigem Turnus gemulcht und neu eingesät, so dass immer ein einjähriger sowie ein mehrjähriger Bestand vorhanden ist. Die Maßnahme ist mindestens 5 Jahre auf der gleichen Fläche durchzuführen. Eine einjährige Buntbrache mit Umbruch zwischen August und Dezember ist zur Förderung der annuellen Segetalarten kleinräumig möglich. Die Eignung der Fläche ist durch eine Nullkartierung sicher zu stellen.

**2.8 Bauzeit- und  
Baufeldbeschränkung**  
§ 9 (1) 20 BauGB

Die Baumaßnahmen dürfen ausschließlich innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Lagerung von Anlagenteilen und Baumaterialien ist im Bereich der Feldhecken und -gehölze nicht gestattet.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen. Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung durch eine geeignete Fachperson durchzuführen und das Plangebiet auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Offenlandbrütern hin zu untersuchen.

**2.9 Leitungsrechte**  
§ 9 (1) 21 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Einschrieb zu belasten:

Ir1 - Leitungsrecht zugunsten der „Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn“ (Führung einer Telekommunikationsleitung)

**2.10 Ordnungswidrigkeiten**  
§ 213 BauGB

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

### **3. Hinweise**

#### **3.1 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.

#### **3.2 Mittelspannungsleitung**

Östlich des Plangebietes führt eine Mittelspannungsleitung der Netze BW vorbei. Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichteten Gebäuden ist entsprechend der gültigen Norm DIN EN 50341 bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3 m ab einer Dachneigung größer 15°, bei solchen mit flachen oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner 15° von 5 m einzuhalten.

Im Leitungsschutzstreifen sollten nur solche kleinkronigen Strauch- und Baumarten gepflanzt werden, die später keine Rückschnitte wegen des einzuhalten Mindestabstands nach DIN EN 50341 erfordern.

Im Bereich der 20 kV-Freileitung kann kein Baukran gestellt werden. Die Zugänglichkeit zur Leitung und zu etwaigen Masten muss jederzeit gewährleistet sein. In der Nähe von Freileitungen kann es zu Beeinträchtigungen von Fotovoltaikanlagen durch Schattenwurf und Eisabwurf kommen. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.

#### **3.3 Telekommunikationslinien**

In den Flurstücken 3080 und 3081 liegt eine Telekommunikationsleitung. Diese wurde aufgrund der zur Verfügung gestellten Daten grob digitalisiert. Aufgrund der Lageungenauigkeit wird empfohlen im Rahmen der geplanten Erschließung das Kabel zu suchen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Eine Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom ist nicht zulässig.

### **3.4 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.

Die Anlage „Solarpark“ 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.

### **3.5 Stoffeinträge**

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

### **3.6 Kulturdenkmale**

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



### **3.7 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), welche bereichsweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden- Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

### **3.8 Grundwasser**

Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Hydraulisch wirksame Verkarstungserscheinungen können nicht ausgeschlossen werden.

### **3.9 Niederschlagswasser**

Die schadhlose 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.

- 3.10 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.11 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:1.500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand Mai 2020, erhalten von den Stadtwerken Schwäbisch Hall, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.12 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2119-03 `FPV Hirtenäcker´ 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.

Schwäbisch Hall, den

Holger Göttler,  
Fachbereich Planen und Bauen

gefertigt: 26.08.2022



Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.

**Anlage 1 - Gebietsheimische Gehölze****Gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Schwäbisch Hall****Sträucher** (Pflanzqualität Str 1xv, 60-100)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**Laubbäume** (Pflanzqualität Hochstamm 2xv, STU 12-14)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche