

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH  
PLANEN UND BAUEN

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2118-01  
„FPV Spitzrain-Süd Sulzdorf“

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 2,3 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante wird mit 0,8m festgesetzt.

Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 3,0 m über der Geländehöhe festgesetzt. Die Geländehöhe

### 2.2.2 Grundflächenzahl § 16(2)1 und §19 BauNVO

beschreibt das Maß der mittleren am Gebäude anliegenden Höhe.

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.

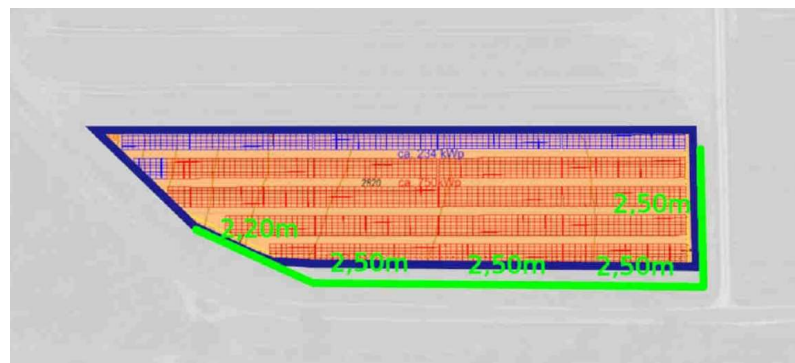
Die Grundfläche berechnet sich aus der durch die Modultische überdeckten Fläche sowie der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.

### 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.

### 2.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9(1)24 BauGB

Am östlichen, südlichen und einem Teil des südwestlichen Plangebietsbereichs in Richtung der Kreisstraße K2602 sind entsprechende Sichtschutzmaßnahmen mit den angegebenen wirksamen Höhen lt. Lageplan vorzunehmen.



Quelle: iBT4Light, Fürth

An der östlichen und südlichen Geländekante ist hier eine wirksame Höhe des Sichtschutzes von 2,50 m vorgesehen. Im Kurvenbereich der Kreisstraße K2602, in dem die Fahrbahn der Straße etwas tiefer liegt, ist eine wirksame Höhe des Sichtschutzes von 2,20 m vorgesehen.

Der Sichtschutz ist als bauliche Maßnahme am Zaun oder als Bepflanzung innerhalb des Zaunes zu realisieren. Zulässig ist textiler Sicht- oder Sonnenschutz. Die Ausführung des Sichtschutzes ist mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

## 2.5 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.

## 2.6 Verkehrliche Erschließung

§ 9(1)11 BauGB

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den angrenzenden Feldweg Flurstück 2819. Die Zufahrt im Einmündungsbereich ist auf der gesamten Länge und Breite mit einer ausreichend tragfähigen, bituminösen oder gleichwertigen Befestigung zu versehen (z.B. Natursteinpflaster, Betonwerksteine, Rasengittersteine), um Verschmutzungen der Kreisstraße zu vermeiden). Es dürfen keine direkten Zufahrten vom Plangebiet an der freien Strecke zur Kreisstraße angelegt werden.

## 2.7 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 soll nicht vor 15. Juni erfolgen. Bis zur jeweils nächsten Mahd sollen mindestens acht Wochen liegen. Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulzwischenreihen) zu entfernen. 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 Sträuchern im Pflanzabstand von 1,5m anzupflanzen. Die „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS 2009) werden bei der Entwicklung der Hecke beachtet. 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 Mitte Juni erfolgen. Bei einer weiteren Mahd sollen mindestens acht Wochen zwischen den

Mahdzeitpunkten liegen. Das Mähgut 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 maximal 1-mal oder alle 2 Jahre im Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Das pfg3 ist als blütenreicher Streifen einzusäen. Auf einer Breite von ca. 10 m ist eine Saatgutmischung 'Lebensraum I' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland im Spätjahr einzusäen.

Bei Bedarf kann eine Mahd im Frühjahr erfolgen. Nach fünf Jahren ist eine Neuansaat durchzuführen. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig.

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 eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von bis zu 6m unterbrochen werden.

## **2.8 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. 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.

**2.9 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.

**2.10 Ordnungswidrigkeiten**

*§ 213 BauGB*

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

### **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 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. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

#### **3.3 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). 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 (z. B. im Bereich eines Technik-Gebäudes) geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, 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.
- 3.4 Stoffeinträge** Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) zu vermeiden.
- 3.5 Kulturdenkmale** Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.6 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.
- 3.7 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.
- 3.8 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.9 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:1000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand Januar 2021, erhalten vom Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Vermessung, Stadt Schwäbisch Hall, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.



### 3.10 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2118-01 `FPV Spitzrain-Süd Sulzdorf` 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. **Bestandteil des Bebauungsplanes ist weiterhin das „Gutachten über die zu erwartende Blendung durch Sonnenreflexionen der geplanten Photovoltaikanlage Scheurer Sulzdorf“, GA-Nummer: Te-210818-S-1, Fa. IBT 4Light GmbH, Jens Teichelmann, Fürth mit Stand vom 01.09.2021.**

Schwäbisch Hall, den

Holger Göttler,  
Fachbereich Planen und Bauen

gefertigt: 03.09.2021



#### 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	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball