

STADT SCHWÄBISCH HALL
Fachbereich
Planen und Bauen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 1615-01

„Freiflächenphotovoltaikanlage
Kesseläcker, Schwäbisch Hall - Erlach“

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN

Änderungen in blau eingearbeitet

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I S. 6) geändert worden ist
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO); Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416); letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. 2022 S. 26, 41)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO); Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698); letzte berücksichtigte Änderung: § 11 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
7. Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG); Fassung vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585); letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.

SO – Sondergebiet zum Zweck der Erzeugung elektrischer Energie durch den Betrieb einer Photovoltaikanlage.

Zulässig sind Solarmodule in aufgeständerter Ausführung, d. h. ohne Stein- oder Betonfundamente.

Ferner zulässig sind die für die Solarmodule notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z. B. Leitungen, Einfriedungen, Blendschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, Kameramasten).

Zulässig sind wasserdurchlässige Wege für Montage- und Wartungsarbeiten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als zwölf Monaten nicht betrieben wurde. Die Fläche wird dann wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche zugeführt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 1 BauGB, §§16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ) sowie
- die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1. Grundflächen (GRZ) nach § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:

$$\text{GRZ} = 0,6$$

Die Ermittlung der GRZ erfolgt über senkrechte Projektion der Modultische auf den Boden zuzüglich der durch die erforderlichen Nebenanlagen in Anspruch genommenen Fläche. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ist nicht zulässig. Alle Baukörper sowie die erforderliche Trafostation sind in der GRZ inbegriffen.

Wege und Flächen mit versiegelten und / oder wasserdurchlässigen Belägen sind in der GRZ nicht mitberücksichtigt, sondern innerhalb der Nutzung als private Grünfläche zulässig.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

Festgesetzt wird die maximale Gebäudehöhe für Betriebsanlagen wie die Trafostation als [Höchstmaß von 3,5 m über Geländehöhe](#).

Die zulässige Maximalhöhe der Modulreihen beträgt 3,5 m über Geländehöhe.

Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante wird mit 0,8 m festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Jene überbaubare Grundstücksfläche beträgt hierbei 5,0 ha.

Außerhalb der Baugrenzen sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedungen, Kamera-masten, Brandschutzeinrichtungen, Leitungen, Kabel.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für den Betrieb der Photovoltaikanlage erforderliche Nebenanlagen wie Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen etc. sind zulässig.

5. Beleuchtung

Die Beleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sind insektenfreundliche Bauarten und Leuchtmittel, d. h. abgeschirmte, warmweiße LED-Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse zu verwenden.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Netz aus landwirtschaftlichen Wegen.

7. Grünordnung

7.1. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zwischen und unter den PV-Modulen ist eine extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese private Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft in Stand zu halten.

Die Nutzung der Fettwiese erfolgt hierbei durch eine 2-schürige Mahd (Mahdzeitpunkte sind Mitte Juni und September) samt dem Abräumen des Mähguts. Alternativ kann auch eine extensive Beweidung erfolgen.

7.2. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 25b und § 178 BauGB)

PFG 1: Anlage von Blühstreifen

Das Pflanzgebot 1 sieht in den Abstandsflächen zum Waldrand im Süden des Plangebiets die Anlage von Saum-Blühstreifen vor. Hierbei ist eine autochthone Gräser-Kräutermischung „Saum“ aus 90% Wildblumen zu verwenden.

Die mesophytische Saumvegetation ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Saumvegetation ist extensiv mit einer Mahd abschnittsweise alle 2 bis 3 Jahre im März zu pflegen und das Mähgut abzuführen.

PFG 2: Anlage einer einreihigen, niedrigen Hecke mit einer Gesamthöhe von max. 3 Metern

Zur Eingrünung des Plangebiets nach Norden und Osten sieht das Pflanzgebot 2 vor, im gekennzeichneten Bereich nördlich der Stellplatzanlage eine Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind die gebietsheimischen Straucharten gemäß Pflanzliste (Umweltbericht, Kap. 5.2.2) zu verwenden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Um Beeinträchtigungen für umliegend brütende Feldlerchen zu vermeiden, wird die Hecke durch einen abschnittweisen Rückschnitt so gepflegt, dass eine Gesamthöhe von 3 m nicht überschritten wird.

Auf der restlichen PFG-2 Fläche wird – analog zum PFG 1 - eine mesophytische Saumvegetation angesät, deren Insektenreichtum vielen Vogelarten als Nahrungsquelle dient. Für diese Saumvegetation wird eine blütenreiche, gebietsheimische (autochthone) Saatgutmischung verwendet. Alle 2 bis 3 Jahre im März ist der Krautsaum abschnittsweise mit einer Mahd zu pflegen und das Mähgut abzuführen.

7.3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- V1 Begrenzung des Zeitraums für die Baufeldfreimachung auf den Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März
- ALTERNATIV zu V1: Vergrämung der Feldlerche aus dem Baufeld
- A1_{CEF}: Anlage und fachgerechte Pflege von dauerhaften Buntbrachen A1_{CEF} auf Flst.Nr. 922 der Gemarkung Gelbingen.

7.4. Biotopschutzmaßnahmen

Zum Schutz naturschutzrechtlicher Ausweisungen im Planungsumfeld (FFH-Mähwiesen und geschützte Biotope) ist das Anlegen von baubedingt benötigten Lagerflächen einzig innerhalb des Geltungsbereichs möglich.

8. Ordnungswidrigkeiten (§213 BauGB)

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

III. Hinweise

1. Wasserwirtschaft

Durch die geplante Nutzung als Photovoltaikanlage ist sicher davon auszugehen, dass Grundwasserhorizonte nicht berührt werden.

2. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper), welche lokal von holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (Austrocknung) und Quellen (Wiederbefeuchtung) des tonigen bzw. tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Es ist die Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer vorgesehen. In diesem Zusammenhang 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 Fragestellungen 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Bodenbelastungen

Für den Geltungsbereich liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die Stadt Schwäbisch Hall und das Landratsamt des Landkreises Schwäbisch Hall, untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

4. Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege (RP Stuttgart, Referat 84.2), zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 Abs. 1 DSchG).

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger / Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

5. Schutz des Oberbodens

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat soweit als möglich innerhalb des Plangebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (laut den §§ 1 und 4 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und DIN 18915).

Des Weiteren gilt § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens. Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, unvermeidbare Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen verwirklicht werden sollen und mit einem Einwirken in den Boden auf einer Fläche mehr als 5.000 m² verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Es ist hierbei nicht die insgesamt versiegelte Fläche der Anlage bei der Bewertung entscheidend, sondern die Fläche, auf die eingewirkt wird, z. B. durch Bewirtschaftung.

Für Freiflächen-PV-Anlagen ist aufgrund des marginalen Charakters der zu erwartenden Auswirkungen die Vorlage eines deutlich reduzierten Bodenschutzkonzepts ausreichend. Der Schutz des Bodens vor Befahrung bei ungeeigneten Witterungsbedingungen steht darin im Vordergrund, da die Bereiche zwischen den Modulen bzw. den Modulreihen durch die intensive Befahrung bei zu feuchten Bedingungen sehr stark in Mitleidenschaft gezogen werden. Das Bodenschutzkonzept ist mit dem Bauantrag bei der Baurechtsbehörde vorzulegen. Für den B-Plan ist die Vorlage des Konzeptes hingegen noch nicht erforderlich.

6. Stoffeinträge

Etwaige Einträge von Betriebsmitteln wie Öle, Kraft- oder Schmierstoffen, sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen zu vermeiden.

7. Niederschlagswasser

Die anfallenden Oberflächenwässer sind am Ort des Anfalls sowie in dessen unmittelbarer Umgebung zwischen den Modulreihen bzw. im Randbereich gegebenenfalls zu errichtender Gebäude und deren unmittelbarem Umfeld zu versickern. Eine Ableitung in Vorfluter oder vorhandene Entwässerungssysteme ist nicht zulässig.

8. Anbaubeschränkungen

Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind in einem Abstand von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, keinerlei bauliche Anlagen zulässig (Bauverbotszone).

Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und insbesondere keine sonstigen baulichen Anlagen, auch soweit solche nicht genehmigungspflichtig sind.

Die hier gegenständlichen überbaubaren Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs überschreiten den angegebenen Mindestabstand von 15 Metern deutlich.

Planung erstellt durch

INGENIEURBÜRO BLASER
UMWELTPLANUNG | STADTPLANUNG



MARTINSTR. 42-44
73728 ESSLINGEN
KONTAKT@IB-BLASER.DE

TEL.: 0711 - 39 69 51 - 0
FAX: 0711 - 39 69 51 - 51
WEB: WWW.IB-BLASER.DE

Stadt Schwäbisch Hall, den 24.07.2023

Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler

Fachbereich Planen und Bauen