

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften**

**Nr. 2011-06**

**„Freiflächen-Solarthermieanlage  
Hochweg Schwäbisch Hall - Tüngental“**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften**

**Verfahren gem. § 12 BauGB**

**Stand 11.02.2025**

Änderungen sind in grün eingearbeitet



## 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	Verkehrliche Erschließung.....	4
2.5	Pflanzgebote.....	4
2.6	CEF-Maßnahme.....	6
2.7	Bauzeit- und Baufeldbeschränkung.....	7
2.8	Beleuchtung.....	8
2.9	Ordnungswidrigkeiten.....	8
3	Örtliche Bauvorschriften .....	8
3.1	Oberflächengestaltung der Betriebsgebäude.....	8
3.2	Einfriedungen.....	8
3.3	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	9
3.4	Werbeanlagen.....	9
3.5	Ordnungswidrigkeiten.....	9
4	Hinweise .....	9
4.1	Altlasten.....	9
4.2	Vorbereitender Bodenschutz.....	9
4.3	Bodenschutz.....	9
4.4	Geotechnik.....	10
4.5	Hydrogeologie.....	10
4.6	Telekommunikationslinie.....	10
4.7	Stoffeinträge.....	11
4.8	Kulturdenkmale.....	11
4.9	Flugsicherheitsbelange.....	12
4.10	Eisenbahnbetrieb.....	12
4.11	Niederschlagswasser.....	12
4.12	Monitoring.....	12
4.13	Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG.....	12
4.14	Planunterlagen.....	13
4.15	Bestandteile des Bebauungsplanes.....	13
5	Verfahrensvermerke .....	13

## 1 Rechtsgrundlagen

Siehe Lageplan

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB  
§ 11(1) BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan

SO1 = Sondergebiet 1, hier: zum Zweck der Erzeugung und Speicherung von Wärme aus Sonnenenergie. Zulässig sind Solarkollektoren in aufgeständerter Ausführung ohne Stein- oder Betonfundamente sowie die für die Betreibung der Solarthermieanlage notwendigen Betriebsgebäude (z.B. Technikgebäude) und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Blendschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, Kameramasten). Des Weiteren sind wasserdurchlässige Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.

SO2 = Sondergebiet 2, hier: zum Zweck der Erzeugung und Speicherung von Wärme aus Sonnenenergie. Zulässig sind die für die Betreibung der Solarthermieanlage notwendigen Betriebsgebäude (z.B. Technikgebäude und Speicher) und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Blendschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, Kameramasten). Des Weiteren sind wasserdurchlässige 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

SO1: Die Höhe der Solarkollektoren (Oberkante) ist mit maximal 3,5 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Der Mindestabstand der Kollektoren von der Geländeoberkante wird mit 0,8 m festgesetzt. Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen (Technikgebäude) ist mit bis 6 m über der Geländehöhe festgesetzt. Die Geländehöhe beschreibt das Maß der mittleren am Gebäude anliegenden Höhe.

SO2: Die Gebäude- und Firsthöhe der Technikgebäude ist mit bis 8 m über der Geländehöhe festgesetzt. Die Gebäude- und Firsthöhe der Speicher ist mit bis 12 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 1 auf 0,8, im Sondergebiet 2 auf 0,8 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche.

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

Die Grundfläche eines einzelnen Technikgebäudes wird auf maximal 500m<sup>2</sup> begrenzt.

### **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 Verkehrliche Erschließung**

§ 9(1)11 BauGB

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wege der Flurstücke 364, 374 und 1018.

### **2.5 Pflanzgebote**

§ 9 (1)20,25a,25b BauGB

Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Sondergebiet S01. Es ist, auch unter den Kollektoren, ein artenreiches, extensives Grünland anzulegen und zu pflegen. Bestehende Wiesenflächen und Graswege müssen nicht umgebrochen und neu angelegt werden. Es ist standortgerechtes, zertifiziertes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11, Süd-westdeutsches Bergland, zu verwenden (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. Die Fläche ist maximal 1-2mal jährlich zu mähen. 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 Schnitzeitpunkt zur Zeit des Ährenschiefens (etwa Ende Mai/Anfang Juni) erfolgen. Die Mahd erfolgt gestaffelt in wenigstens zwei Teilflächen im Abstand von mindestens 10 Tagen. Es ist eine insektenfreundliche Mähetechnik (z.B. Balkenmäher, Kreiselmäher mit Insektenscheuche) zu verwenden. Die Schnitthöhe beträgt 10-12 cm. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Flächen unter den Kollektoren 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.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

#### **Pfg 1: Extensiver Saum**

Es ist ein arten- und blütenreicher, extensiver Saum anzulegen. Es ist standortgerechtes, zertifiziertes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, zu verwenden (z.B. „Schmetterlings- und Wildbienen-saum“ der Firma Rieger-Hofmann oder „Feldraine und Säume“ 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.

Die Saumbereiche sind maximal 1-mal im Jahr oder alle 2 Jahre zu mähen (im Herbst oder zeitigen Frühjahr). Bei Massenaufreten unerwünschter Pflanzenarten (z.B. Melde, Gänsefuß, Acker-Kratzdistel, Geruchlose Kamille) muss vor deren Blüte je nach Standort ein oder zwei Schröpf-schnitte erfolgen (Mai/Juni und Juli/August). Die Schnitthöhe liegt bei 10-12 cm. Es ist eine insektenfreundliche Mähetechnik (z.B. Balkenmäher, Kreiselmäher mit Insektenscheuche) zu verwenden. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

#### **Pfg 2: Strauchgruppen**

Es sind jeweils im Abstand von 15 m Gruppen von standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern anzupflanzen. Die zweireihigen Strauchgruppen sind auf einer Länge von 5 m zu setzen (Pflanzenabstand 1,5 m, Reihenabstand 1 m). Die Gruppen werden alle 10-20 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt. Innerhalb von 2 Jahren dürfen max. 50% der Strauchgruppen auf Stock gesetzt werden. Für den Saumbereich sind die Festlegungen des SO-Gebietes hinsichtlich des Saatgutes und der Pflege anzuwenden.

Mögliche Sträucher sind unter Anlage 1 zu finden.

#### **Pfg 3: Hochstaudenflur**

Entlang des Rössbachs ist eine 10 m breite Hochstaudenflur anzulegen. Es ist standortgerechtes, zertifiziertes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, zu verwenden (z.B. 'Ufersaum' der Firma Rieger-Hofmann). Auch eine Mahdgutübertragung

von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich. Die Lage der Spenderfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Alle 5 m sind Initialpflanzungen von bachbegleitenden Hochstauden einzubringen. Die Fläche wird maximal alle 2 bis 5 Jahre gemäht. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Mögliche Stauden sind unter Anlage 2 zu finden.

#### **Pfg 4: Anpflanzung von Streuobst**

Am Rand des Sondergebiet 2 sind Pflanzungen von lokalen bzw. regionalen Streuobst- bzw. Wildobstbäumen als Hochstamm vorzunehmen. Im Bereich der Bäume ist artenreiches, extensives Grünland anzulegen. Es sind die Festlegungen des SO-Bereiches hinsichtlich des Saatgutes und der Pflege anzuwenden. Geeignete Baumarten bzw. -sorten sind unter Anlage 3 zu finden.

#### **Pfg 5: Anpflanzung und Erhalt von Streuobst**

Die nördlich auf den Flurstücken 365 und 1021 gelegenen Streuobstbestände sind zu erhalten und bestehende Bäume bei Abgang nach zu pflanzen. Der Streuobstbestand auf dem Flurstück 365 ist zudem mit 15 Neupflanzungen von lokalen bzw. regionalen Streuobst- bzw. Wildobstbäumen als Hochstamm zu ergänzen. Geeignete Baumarten bzw. -sorten sind unter Anlage 3 zu finden.

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

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

## **2.6 CEF-Maßnahme**

§ 9 (1) 20 BauGB

### **CEF1 - Feldlerche**

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist eine mehrjährige Buntbrache mit 0,2 ha pro Brutpaar, insgesamt also 0,6 ha, im Umkreis von 3 km anzulegen. Eine Anlage in Teilflächen ist möglich, die Mindestgröße beträgt 400 m<sup>2</sup> und die Mindestbreite 10 m. Ein Mindestabstand von 50 m zu vertikalen Strukturen wie größeren Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen und viel befahrenen Straßen sowie 100 m zu geschlossenen Gehölzkulissen und bestehenden Siedlungen ist einzuhalten. Die Eignung der Fläche ist durch eine Nullkartierung sicher zu stellen.

Bei der Ansaat ist gebietsheimisches, regionales Saatgut des Ursprungsgebiets 11, Südwestdeutsches Bergland, zu verwenden (z.B. „Schmetterlings- und Wildbienenraum“ der Firma Rieger Hofmann oder „Feldrain und Saum“ der Firma Saaten-Zeller). 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 10-12 cm. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Jegliche Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

Der Nachweis der Wirksamkeit ist durch ein Monitoring zu überprüfen. Dieses ist im 1., 3., 5. und 10. Jahr nach Umsetzung der Maßnahme gemäß den Methodenstandards zur „Erfassung der Brutvogelarten Deutschlands“ nach Südbeck et al. (2005) durchzuführen. Über die Ergebnisse des Monitorings ist die UNB zu informieren. Bei geringer Wirksamkeit der Maßnahme bzw. wenn eine zeitnahe Besiedlung der neuen Lebensstätte nicht mit hoher Prognosesicherheit attestiert werden kann, ist in Absprache mit der UNB das Pflegemanagement bzw. die Umsetzungsfläche anzupassen. Bei einem Nachweis der Besiedlung des Solarparks von Feldlerchen durch eine avifaunistische Kartierung kann in Absprache mit der UNB die CEF-Fläche entfallen.

Die CEF-Maßnahme soll auf den Flurstücken 1905, Gemarkung Schwäbisch Hall, und 2543, Gemarkung Sulzdorf, umgesetzt werden.

## 2.7 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung

§ 9 (1) 20 BauGB

Die Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen darf nicht außerhalb des Plangebietes und im Bereich ökologisch wertvoller Strukturen erfolgen. Zu folgenden Strukturen ist ein Abstand von mind. 6 m einzuhalten: Geschützte Biotope, Rössbach (Gewässer-ID 8957), Streuobstwiese nördlich der Anlage B1, Graben mit Saum südlich der Anlage C.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober 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.

Kann dies zeitlich nicht sichergestellt werden, so ist eine ökologische Umweltbaubegleitung mit einer ökologischen Fachkraft zu beauftragen, die

das Plangebiet auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Offenlandbrütern hin untersucht.

### **2.8 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 Solarthermie-Freiflächenanlage kurzzeitig beleuchtet werden. Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

### **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 zerstört werden.

## **3 Örtliche Bauvorschriften**

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

### **3.1 Oberflächengestaltung der Betriebsgebäude**

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an und auf Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Als Dachformen sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Die Dachfarbe ist in rotbraun auszugestalten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Eine glänzende / reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig. Nicht beschichtete metallische Dacheindeckungen sind unzulässig.

Die Oberflächen der Betriebsgebäude (Technikgebäude und Speicher) sind grundsätzlich in gedeckten Erdtönen zu halten. Die Fassadengestaltung des Großwärmespeichers und die Farbgestaltung aller Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Abteilung Stadtplanung abzustimmen.

### **3.2 Einfriedungen**

§ 74 (1) Nr.3 LBO

Einfriedungen zum Schutz der Solarthermieanlage sind sockellos bis zu einer Höhe von 2,4 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 dunkelgrün ummantelte Zäune.

- 3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen** Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.  
§ 74(1)Nr.3 u. § 74(3)LBO
- 3.4 Werbeanlagen** Werbeanlagen und Werbeschriftzüge sind unzulässig.
- 3.5 Ordnungswidrigkeiten** Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.  
§ 75 LBO

## 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 vorzunehmen. Ziel ist eine etablierte Grasnarbe bei Baubeginn, welche die Tragfähigkeit des Oberbodens gewährleistet. Dies ist i.d.R. etwa ein halbes Jahr nach der Ansaat oder nach 1-2 Schnitten der Fall.
- 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 „Freiflächen-Solarthermieanlage Hochweg 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 jeweili-

gen 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 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden bereichsweise von Lösslehm und Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte 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 lehmefüllter 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. lehmefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **4.5 Hydrogeologie**

Im Bereich des Plangebietes ist zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen.

#### **4.6 Telekommunikationslinie**

Im Wegflurstück 1014 bzw. entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1015 und 1022 verläuft eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom Technik GmbH. Bei den Baumaßnahmen insbesondere der Einzäunung ist diese zuberück-sichtigen.

#### 4.7 Stoffeinträge

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

#### 4.8 Kulturdenkmale

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

Auf dem Flurstück 373 befindet sich ein Sühnekreuz (Kulturdenkmal nach §2 DSchG). Folgender Eintrag ist dazu vermerkt:

*„Sühnekreuz, Sandstein mit stark beschädigten Balkenenden und tiefen Rillen auf einer Armoberseite, evtl. noch 16. Jahrhundert.“* In der Örtlichkeit ist das Steinkreuz nicht mehr vorhanden.

Das Plangebiet für das Vorhaben „Freiflächen-Solarthermieanlage Hochweg“ liegt vollumfänglich im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Jungsteinzeitliche Siedlung“ (Flurstücke 1015 und 1016). Dieses ist im Lageplan des Bebauungsplanes dargestellt.

Entsprechend der E-Mail der Stadtwerke Schwäbisch Hall vom 24.01.2025 und dem Telefonat zwischen Frau Felicitas Schmitt (LAD) und Herrn Steffen Hofmann (STW SHA) am 27.01.2025 wurde folgendes vereinbart:

Die durch die geplante Solarthermieanlage verursachte Einwirkung in den Boden bzw. die Fläche ist minimal. Die Unterkonstruktion für das Solarkollektorfeld wird mit Profilstahl (C-Profile) bis zu einer Tiefe von 1,5 m gerammt. Der Versiegelungsgrad liegt erfahrungsgemäß in einer Größenordnung von max. 0,5 %.

Durch Klarstellung, dass lediglich ein minimalinvasiver Eingriff vorgenommen wird, wird seitens des Landesdenkmalamtes auf die Forderung einer vollständigen Rettungsgrabung verzichtet.

Sollte das Betriebsgebäude auf dem Flurstück 1016 an der gekennzeichneten Stelle gebaut werden, ist eine rechtzeitige Anzeige beim Landesdenkmalamt und ggfs. eine Baubegleitung erforderlich.

Für den Rückbau (nach Stilllegung der Anlage) sind folgende Vereinbarungen zu berücksichtigen: Die Art und Weise des Rückbaus bedarf der vorherigen Klärung mit dem LAD, da je nach Art des Rückbaus und Demontage der Eisenprofile das Denkmal (Siedlungsreste) bspw. durch starkes Rütteln oder durch Tiefpflügen im Rahmen der Rekultivierung beschädigt/zerstört werden.

- 4.9 Flugsicherheitsbelange** Da der Standort der geplanten Anlage unmittelbar östlich des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall liegt sind flugsicherheitsrelevante Belange betroffen. So muss sichergestellt werden, dass:
1. Keine Durchdringung der festgelegten Hindernisfreiflächen für den Anflug auf die Betriebspiste 28 sowie den Abflug von der Betriebspiste 10 gibt. Grundsätzlich sollten Bauwerke in direkter Verlängerung der Startlandebahn so niedrig wie möglich ausfallen.
  2. Keine Beeinträchtigung der vorhandenen Flugnavigationsanlagen entsteht (CNS Anlagenschutzbereich).
  3. Nicht zu Blendeffekten von an- und abfliegenden Luftfahrzeugen kommen kann. Noch wichtiger ist jedoch, dass jegliche Blendeffekte des Flugsicherungspersonals in der Towerkanzel ausgeschlossen ist.
- Mit Stand vom 13.06.2024 wurde für das Vorhaben ein Blendgutachten erstellt.
- 4.10 Eisenbahnbetrieb** Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- 4.11 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.
- Die Fläche unter den Solarkollektoren ist nicht befestigt, die Kollektoren stehen auf Tischen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.
- 4.12 Monitoring** Zur Sicherstellung der Entwicklung und Pflege der Pflanzgebotsflächen und Ausgleichsmaßnahmen ist ein Monitoring notwendig. Hinsichtlich des Umfangs des Monitorings wird auf Punkt 13 „Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)“ der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 4.13 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

#### **4.14 Planunterlagen**

Der Lageplan im M 1:1.500 wurde auf Basis der AL-KIS-Daten, Stand Januar 2024 durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.

#### **4.15 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2011-06 „Freiflächen-Solarthermieanlage Hochweg 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 [Brutvogelkartierung zum B-Plan 2011-06 „Freiflächen-Solarthermieanlage Hochweg“ Schwäbisch Hall - Tüngental vom 03.09.2024](#) vom Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung, Schwäbisch Hall, im Auftrag der Stadtwerke Schwäbisch Hall herangezogen.

## **5 Verfahrensvermerke**

Siehe Lageplan

Stadt Schwäbisch Hall, den  
gez. 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>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Für weitere Informationen zu Gehölzpflanzungen in der Landschaft wird auf „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU), Karlsruhe 2002, hingewiesen.

### Anlage 2

Geeignete Stauden (uferbegleitende Hochstauden):

<i>Petasites hybridus</i>	Gewöhnliche Pestwurz
<i>Cirsium oleraceum</i>	Kohldistel
<i>Epilobium hirsutum</i>	Zottiges Weidenröschen
<i>Senecio sarracenicus</i>	Fluss-Geiskraut
<i>Filipendula ulmaria</i>	Mädesüß
<i>Lythrum salicaria</i>	Blutweiderich
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Gilbweiderich
<i>Chaerophyllum hirsutum</i>	Behaarter Kälberkropf

### Anlage 3

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).