

VORENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1211-03 `FPV HINTERE TEILE GAILENKIRCHEN`

Gemarkung Gailenkirchen
Stadt Schwäbisch Hall
Landkreis Schwäbisch Hall

Stand: 18. Juni 2020

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) |
| 1.4 | Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313) |
| 1.5 | Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | | |
|-------|--|---|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB
§ 11(1) BauNVO | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan</p> <p>SO = Sondergebiet, hier: zum Zweck der Erzeugung elektrischer Energie</p> <p>Zulässig sind Solar-Module in aufgeständerter Ausführung ohne Stein- oder Betonfundamente.</p> <p>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.</p> |
| 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 | <p>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 0,8m festgesetzt.</p> <p>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.</p> |
| 2.2.2 | Grundflächenzahl
§ 16(2)1 und §19 BauNVO | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| 2.3 | Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9(1)2 BauGB u. § 23 BauNVO | <p>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.</p> |

- 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 2017.
- 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 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 sind dreizeilige Hecken mit standorttypischen Sträuchern und Bäumen im Pflanzabstand von 1,5m anzupflanzen. Im Bereich des Krautsaumes der Hecken ist ein extensiver Blühstreifen mit autochthonem / regionalem Saatgut anzulegen. Als Saatgut ist z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienenbaum' 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 wechseln Heckenstrukturen mit Krautsäumen ab. Es sind zweizeilige Hecken mit standorttypischen Sträuchern im Pflanzabstand von 1,5m auf einer Länge von 20m anzupflanzen, danach schließt ein Krautsaum mit einer Länge von ebenfalls ca. 20m an. Die Hecke ist alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Bei der Ansaat des Krautsaumes wird autochthones/regionales Saatgut verwendet, z.B. 'Blumenwiese' der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Jährlich wird eine Mahd ab 15. Juni durchgeführt, das Mähgut wird abtransportiert. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.
- Innerhalb des pfg 2 sind punktuell zwei Steinhäufen mit je 2-3 m² Fläche und zwei Aufschichtungen von Astwerk mit einer Fläche von ebenfalls jeweils 2 m² anzulegen. Die Strukturelemente sind neben der Hecke am Gehölzrand in besonnten Bereichen anzulegen. Die Strukturelemente sind langfristig zu pflegen und zu unterhalten: Die Steinhäufen sind ca. alle 1-3 Jahre von Aufwuchs zu befreien.
- Das pfg3 ist als blütenreiche Saumgesellschaft einzusäen. Als Saatgut ist z.B. die Saatmischung 'Schmetterlings- und Wildbienenbaum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden. Bei Bedarf ist ein Rückschnitt im Frühjahr möglich. Alle 5 Jahre ist eine Neueinsaat vorzunehmen. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden 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 mehrere Zufahrten mit einer maximalen Breite von bis zu jeweils 6m unterbrochen werden.
- 2.7 CEF Maßnahmen**
§ 9 (1)20 BauGB
- CEF1 Für Offenland-Bodenbrüter ist ein Blühstreifen / eine Blühfläche mit autochthonem oder regionalem Saatgut auf einer Fläche von 1,0 ha im Umkreis von 3 km anzulegen, z.B. 'Blumenwiese' der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Der Flächenbedarf pro Revier beträgt 0,5 ha. Die Blühstreifen können in Teilflächen angelegt werden, die Mindestgröße beträgt 0,2 ha, die Mindestbreite 10m, der Abstand zu Gehölzen beträgt mindestens 50m. Durch eine reduzierte Saatgutmenge wird ein lückiger Bestand erreicht, Fehlstellen sind im Bestand zu belassen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig, es wird nicht gemäht. Nach 2-5 Jahren erfolgt eine Bodenbearbeitung sowie eine Neueinsaat.
- Alternativ ist die Anlage eines Brachestreifens möglich, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig.
- Die Eignung der Flächen ist durch eine Nullkartierung sicher zu stellen.
- 2.8 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb des Plangebietes erfolgen.
- 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 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.
- 3.3 Stoffeinträge** Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) zu vermeiden.
- 3.4 Kulturdenkmale** Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.5 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.
- 3.6 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

- 3.7 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:1000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand Mai 2020, erhalten von den Stadtwerken Schwäbisch Hall, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.8 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1211-03`FPV Hintere Teile Gailenkirchen` 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.

Stadt Schwäbisch Hall, den

Erster Bürgermeister Peter Klink

4 Anlage 1 - Gebietsheimische Gehölze

Gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Schwäbisch Hall

Sträucher (Pflanzqualität Str 2xv, 60-100)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Laubbäume (Pflanzqualität H, 3xv, m.B., 12/14)

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe	Breite
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	6-12	4-6
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn	10-15	7-9
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn	bis 10	2-7
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche	15-20	4-6
Ginkgo biloba	Fächerbaum	15-30	10-15
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche	15-20	5-7
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere	6-12	4-7
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere	9-12	4-7
Sorbus x thuringiaca	Thüringische Säulen-Mehlbeere	5-7	4-5
Tilia americana 'Nova'	Amerikanische Linde	25-30	15-20
Tilia cordata 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde	18-20	10-12
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde	8-12	4-6
Tilia cordata 'Roelvo'	Stadtlinde	10-15	7-10