

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 2011-05
„Freiflächenphotovoltaikanlage
Sandbauernfeld-Südost Schwäbisch Hall -
Tüngental“

Kurztitel: „FPV Sandbauernfeld-Südost“

Alle Änderungen wurden in grün eingearbeitet

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN

1. Rechtsgrundlagen

Siehe Lageplan

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 und Speicherung 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 3,5 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 3,5 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.

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 südlich angrenzenden Feldweg Flurstücke 372 und 2276.

2.6 Erhalt der Bäume

§ 9(1)25b BauGB

Die Bäume auf den städtischen Flurstücken 372 und 2276 sind zu erhalten.

2.7 Abstand zum Biotop

§ 9(1)20 BauGB

Mit Trafostationen ist ein Abstand von 30 m zu den Flurstücken 1002 und 1003 einzuhalten.

2.8 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 Mahdgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulzwischenreihen) zu entfernen.

Alternativ kann die Fläche beweidet werden. Für eine Beweidung ist ein geeignetes Weidemanagement notwendig, so dass innerhalb der Gesamtanlage immer ein Blühhorizont vorhanden ist. Dabei ist ein Tierbesatz von maximal 0,3GV/ha möglich.

Der Einsatz von Dünger und Herbiziden ist nicht zulässig.

Pfg1 Hochstaudenflur am Rössbach

Initialpflanzung am Graben

Entlang des Rössbachs sind alle 5m Initialpflanzungen von bachbegleitenden Hochstauden einzubringen, z.B. Mädesüß (Filipendula ulmaria), Blutweiderich (Lythrum salicaria), Gelbweiderich (Lysimachia vulgaris), Behaarter Kälberkropf

(Chaerophyllum hirsutum). Dabei können ggf. auch Pflanzsoden von örtlich vorhandenen, artenreichen Spenderflächen übertragen werden.

Anlage einer Hochstaudenflur am Rössbach

Bodenvorbereitung im Bereich der Ackerflächen: Dominante, ausdauernde Unkräuter wie Quecke und Ackerdistel sind vor der Aussaat zu entfernen.

Einsaat: Es kommt standortgerechtes, zertifiziertes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, zum Einsatz (z.B. 'Ufersaum' der Firma Rieger-Hofmann). Auch eine Mahdgutübertragung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich.

Pflege: Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist untersagt. Die Fläche wird alle 2-5 Jahre abschnittsweise gemäht.

In der pfg2 - Pflanzgebotsfläche sind jeweils im Abstand von 15m Gruppen von standorttypischen, heimischen Sträuchern anzupflanzen. Die zweireihigen Strauchgruppen sind auf einer Länge von 5m zu setzen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,5m zu pflanzen. Die Strauchgruppen sind alle 15-20 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Im Bereich des Heckensaumes ist extensives Grünland mit standortgerechtes, autochthones/ gebietsheimisches Saatgut anzulegen. Für den Heckensaum sind die Festlegungen des SO-Bereiches hinsichtlich Saatgut und Pflege anzuwenden.

In der pfg3 - 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 Mahdgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Pfg 4 Einsaat wechselfeuchte Wiese

Bodenvorbereitung im Bereich der Ackerflächen: Dominante, ausdauernde Unkräuter wie Quecke und Ackerdistel sind vor der Aussaat zu entfernen.

Einsaat: Es kommt standortgerechtes, zertifiziertes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, zum Einsatz (z.B. 'Feuchtwiese' der Firma Rieger-Hofmann oder der Firma Saaten Zeller).

Auch eine Mahdgutübertragung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich.

Pflege: Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist untersagt.

Jährlich erfolgt, je nach Aufwuchs und Befahrbarkeit, eine ein- bis zweimalige Mahd. Die erste Mahd erfolgt ab Juni, das Mähgut wird abtransportiert. Das Abräumen erfolgt möglichst erst am nächsten Tag, um den Wirbellosen ein Abwandern zu ermöglichen. Ein Teil des Mähgutes bleibt zeitweise als Heu auf der Fläche liegen, um das Aussamen von Blütenpflanzen zu gewährleisten. Ein zweiter, fakultativer Schnitt sollte nach einer mindestens 8-wöchigen Ruhezeit, also frühestens ab Mitte August bzw. Anfang September durchgeführt werden. Bei geringem Aufwuchs in den Sommermonaten kann auf den zweiten Schnitt verzichtet werden. Die optimale Schnitthöhe liegt bei 8-10 cm, so dass Bodenlebewesen weitgehend geschont werden. Es wird eine insektenfreundliche Mähtechnik (z.B. Balkenmäher, Mäher mit Insektenscheuche) verwendet.

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.

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

Zum Schutz der ökologisch hochwertigen angrenzenden Bereiche erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.

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 das Plangebiet vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine geeignete Fachperson auf

ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Bodenbrütern hin zu untersuchen.

Alternativ zur Begehung kann vorbeugend die Freiräumung der Bauflächen durchgeführt werden, um den Aufenthalt von Brutvögeln im Nahbereich des Baufeldes ausschließen zu können. Hierzu sind die Bauflächen ab Mitte März bis zum Baubeginn dauerhaft offen zu halten. Die Fläche sollte bis zum Baubeginn in regelmäßigen Abständen von etwa 3 Wochen gegrubbert werden. Das Baufeld wird dadurch als unbewachsene Ackerfläche freigehalten. Weitere alternative Vergrämuungsmaßnahmen zur Freiräumung der Bauflächen sind in Abstimmung mit der UNB Landkreis Schwäbisch Hall zulässig.

2.10CEF-Maßnahme **§ 9 (1) 20 BauGB**

Für Offenlandbrüter ist eine mehrjährige Buntbrache mit 0,2 ha (0,2ha pro Brutpaar) im räumlichen Kontext (Umkreis von 3 km) anzulegen.

Ein Abstand von mind. 50m zu vertikalen Strukturen ist einzuhalten. Die Eignung der Flächen ist durch eine Nullkartierung sicher zu stellen. Zur Einsaat ist autochthones, regionales Saatgut zu verwenden. Die Hälfte der Fläche wird in einem zweijährigen Turnus neu eingesät, so dass sowohl ein einjähriger als auch zweijähriger Bestand vorhanden ist. Alternativ ist die Anlage eines Brachstreifens möglich, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten jedoch nicht bewirtschaftet wird. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig.

Bei der Ansaat (Ansaatdichte 1g/m², 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.

2.11 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 Erhalt der Bäume

Der Vorhabenträger hat die Verschattung von Modulflächen durch die Bäume auf den Flurstücken 372 und 2276 zu dulden.

3.2 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.

3.3 Vorbereitender Bodenschutz

Bei ackerbaulich genutzten Flächen ist nach Möglichkeit die frühzeitige Einsaat einer Grünlandmischung zur Erreichung eines stabil entwickelten Bestands rechtzeitig vorzunehmen. Das Grünland sollte im Idealfall bereits ein- bis zweimal geschnitten sein. Ziel ist bei Baubeginn eine etablierte Grasnarbe zu erreichen, welche die Tragfähigkeit des Oberbodens gewährleistet.

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.

Ein Bodenschutzkonzept ist zum Bauantrag vorzulegen.

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 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) und der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden bereichsweise von 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 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.

Im Ausstrichbereich der Erfurt-Formation ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Im Ausstrichbereich der Grabfeld-Formation sollte wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund 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.

3.6 Grundwasser

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

3.7 Stoffeinträge

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

-
- 3.8 Mahdgutübertragung** Die faunistische und floristische Diversität wird bei einer Mahdgutübertragung durch die Saatmenge und die übertragenen Insekten und Mykorrhizapilze erhöht. Hinweise zur Saatgutgewinnung und zur Ansaat finden sich z.B. unter <https://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/meldungen/wordpress/praxistipps-maehgutuebertragung/>
- 3.9 Kulturdenkmale** Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.10 Bahnstromleitung DB Energie** Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 10 Metern von der Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden. Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.
Durch die Unterbauung der Bahnstromleitungen mit PV-Anlagen können Verschattungen auftreten. Witterungsabhängig kann es bei den Bahnstromleitungen zu Eisansatz kommen, wodurch Eisabwurf entstehen kann. Der Bauantrag ist rechtzeitig zur Prüfung und Zustimmung der DB Energie GmbH einzureichen.
- 3.11 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.
- 3.12 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.13 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:1.500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand Mai 2020 durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
-

3.14 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2011-05 'Freiflächenphotovoltaikanlage Sandbauernfeld-Südost 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.

Ein Blendgutachten für die PV-Anlage Sandbauernfeld Südost wurde durch die SolPEG GmbH mit Stand vom 26.03.2024 erstellt.

Schwäbisch Hall, den

Holger Göttler,
Fachbereich Planen und Bauen

gefertigt: 15.07.2024



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