

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

Nr. 1351 H IV "SOLARPARK MUTLANGER HEIDE ERWEITERUNG"

Gemarkung Schwäbisch Gmünd Lageplan  
Flur Schwäbisch Gmünd Maßstab 1:500

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB 10.05.2023  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Für den Entwurf Amt für Stadtentwicklung  
Stand 08.05.2024 Datum  
Planungsurfrage entspricht § 1 Abs. 3 PlanZVO Abteilung Stadtplanung, Stadtentwicklung und Städtebau

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB  
Bekanntmachung der Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB  
Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB von bis  
Benachrichtigung der Behörden nach § 3 (2) BauGB  
erneute Bekanntmachung der Veröffentlichung nach § 4a (3) BauGB  
erneute Veröffentlichung nach § 4a (3) BauGB von bis  
Beschluss über Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB  
Beschluss über Änderungen oder Ergänzungen nach § 4a (3) BauGB  
Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB  
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB

Ausfertigung für Inhalt und Verfahren Schwäbisch Gmünd, den  
Bürgermeisteramt  
Richard Arnold  
Oberbürgermeister

Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB und § 74 (7) LBO  
und somit inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften.  
Beurkundung Schwäbisch Gmünd, den  
Bürgermeisteramt  
Richard Arnold  
Oberbürgermeister

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Signatur gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahalt (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung
  - Sonstige Sondergebiete - Photovoltaikanlage
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
  - Füllschema der Nutzungsschablonen
  - Art der baulichen Nutzung max. Aufbauhöhe / Gebäudehöhe
  - Grundstückszahl (GRZ) -
  - (Beschreibung siehe Textteil)
- Grünflächen
  - Grünfläche öffentlich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - PPFG 1 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)
  - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
  - Abgrenzung Nebenanlagen (Trafo)
  - Elektrizität

**Hinweise:**

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat Denkmalpflege - mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG)) auf die Anhrdung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 DschG umgehend der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallfelle, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Anhrdung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DschG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Baublauf zu rechnen.

2. Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieur-geologische Untersuchungen nach DIN 4102 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

Ebenso sollte wegen einer möglichen geogenen Schadstoffbelastung des Bodens eine Untersuchung auf geogene Belastungen hin erfolgen.

3. Für jedes Gebäude sind die Randbedingungen der Gründung einzelfallbezogen festzulegen und die Gründungsausführung entsprechend der Art des Objektes durch den Statiker im Detail zu dimensionieren. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerStG) wird verwiesen.

4. Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Der anfallende humose Oberboden ist vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen. Der aus den Baugruben anfallende Erdaushub kann nach Eignungsprüfung zur Geländemodellierung (Terrassen usw.) Verwendung finden. Beim Aushub ist darauf zu achten, dass das Rohplanum nicht bei niederschlagsreicher Witterung freigelegt und unnötig durchweicht wird. Die Zwischenlagerung im Baufeld ist so vorzunehmen, dass die Standsicherheit des natürlichen Hangs und der künstlich angelegten Böschungen nicht beeinträchtigt werden. Eine Zwischenlagerung über mehr als 6 Wochen hinweg sollte nicht erfolgen. Das zum Wiedereinbau bestimmte Bodenmaterial aus den Baugruben sollte durch Abwälzen gegen eindringendes Niederschlagswasser und der damit verbundenen Aufweitung geschützt werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst weiterzuverwerten. Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.

5. Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 33 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

6. Pflanzlisten

Zu den textlichen Festsetzungen 1.10.1 und 1.10.2: Heimische, standortgerechte Laubbäume, wie beispielsweise:

- Acer platanoides*, Spitz-Ahorn
- Acer campestre*, Feld-Ahorn
- Acer pseudoplatanus*, Berg-Ahorn
- Carpinus betulus*, Hain-Buche
- Tilia platyphyllos*, Sommer-Linde
- Tilia cordata*, Winter-Linde
- Quercus robur*, Stiel-Eiche
- Quercus petraea*, Trauben-Eiche

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen

Heimische, standortgerechte Sträucher, wie beispielsweise:

- Prunus spinosa*, Schlehe
- Sambucus nigra*, Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa*, Trauben-Holunder
- Viburnum lantana*, Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus*, Gewöhnlicher Schneeball
- Rosa soc.*, Heckenrose in Sorten
- Cornus mas*, Kornelkirsche
- Cornus sanguinea*, Blutrotter Hartrieel
- Corylus avellana*, Gewöhnliche Hasel
- Lonicera xylosteum*, Rote Heckenkirsche
- Rubus sect. Rubus*, Echte Brombeere
- Crataegus monogyna*, Eingriffeliger Weißdorn

Qualität: verpflanzte Sträucher, mindestens 4 Triebe, Höhe 60 – 100 cm.

7. Auswertungsmaßnahmen Artenschutz  
Zur Verbesserung der örtlichen Brutraum- sowie Quartiersstruktur für höhlenbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse kann die Befestigung von Nistkästen sowie Fledermauskästen im angrenzenden Gehölzbestand empfohlen werden. Zur Aufwertung des Zauneichsenlebensraums bietet es sich an, ein Teil der zu rodenden Gehölze als Baumstämme entlang der Metallzäune abzulegen und diese dem natürlichen Abbauprozess zu überlassen.

**REPTILIENZÄUNE**

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zur Reduktion des Tötungsrisikos durch Baumaßnahmen für die in den angrenzenden Flächen lebenden Zauneichsen Reptilienschutzzäune am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets aufzustellen. Diese müssen vor Baubeginn und vor der Aktivitätsphase bis spätestens Ende Februar errichtet und in den Boden eingegraben werden. Die Schutzzäune müssen bis Ende der Baumaßnahme unterhalten werden und zusätzlich geschützt werden. Der Verlauf des aufzustellenden Reptilienschutzzauns ist in Abbildung 3 der als Anlage 2 beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt.

**1.10 Pflanzgebote**  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

**1.10.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1) -Heckenstruktur-**

Das Pflanzgebot 1 (PFG 1) ist als ökologischer Ausgleich des Solarparks locker mit Gehölzgruppen zu bepflanzen. Auf 50 % der Fläche sind heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der durch Pflanzbindung geschützte Baum ist zu erhalten. Die restliche Fläche ist extensiv zu begrünen.  
*Pflanzliste siehe Hinweise Nr. 6*

**1.10.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2) -Aufwertung Waldtrauf-**

Das Pflanzgebot 2 (PFG 2) ist als Laubgehölz- und Saumstreifen im Trockenstandort zu entwickeln. Dabei soll zu dem westlich angrenzenden Waldrand hin durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern die Ausbildung einer gebüschrainen Vorwaldgesellschaft entwickelt werden. Der auf einer Breite von 10 m dicht anzupflanzende Gehölzgürtel kann dabei nach Osten hin aufgelockert angepflanzt werden. Im Anschluss an diesen Gehölzgürtel ist weiter nach Osten hin ein 6 – 8 m breiter mesophytischer Saumstreifen mit Gräsern und Stauden der potentiellen natürlichen Vegetation anzulegen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).  
*Pflanzliste siehe Hinweise Nr. 6*

**1.10.3 Sonstiges**

Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

**1.11 Pflanzbindungen**  
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die zum Erhalt ausgewiesenen Einzelbäume sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten. Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

**1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

**LR – Leitungsrecht:**  
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

**GR-FR – Geh- und Fahrrecht:**  
Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Unterhaltung der PV-Freiflächenanlage.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

**2. Örtliche Bauvorschriften**  
Nr. 1351 H IV „Solarpark Mutlanger Heide Erweiterung“

**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Photovoltaikanlagen sind in Gestalt, Material und Farbe einheitlich auszubilden.

**2.2 Werbeanlagen**  
§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Im Bereich des Solarparks sind keine Werbeanlagen zulässig.

**2.3 Einfriedigungen**  
§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Einfriedigungen sind als Doppelstabgitterzaun bis zu einer Gesamthöhe von 2 m zulässig. Sie haben einen Mindestabstand zum Boden von 20 cm zu wahren.

**3. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen**  
Nr. 1351 H IV „Solarpark Mutlanger Heide Erweiterung“

**3.1 Gehölzrodungen**  
§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
Nr. 1351 H IV „Solarpark Mutlanger Heide Erweiterung“  
Stand 24.04.2024

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:  
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 03.11.2017 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 21.11.2017 zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023  
Landesbauordnung (LBO) i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023  
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1351 H IV „Solarpark Mutlanger Heide Erweiterung“**

**Vorhaben und Erschließungsplan**  
§ 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB  
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**1.1 Art der Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet – Photovoltaikanlage –  
Zulässig sind ausschließlich Photovoltaikanlagen mit sämtlichen erforderlichen Anlagekomponenten und die zum Betrieb der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen wie Transformatoren, Wechselrichter, Batteriespeicher und Schaltstationen und deren Zufahrten.

**1.2 Zeitliche Befristung der Nutzung**  
§ 9 (2) BauGB

Die unter 1.1. festgesetzte Nutzung ist nur so lange zulässig, wie die Anlage betrieben wird. Die Stauung der Anlage ist die Fläche durch Rückbau der Module als Grünfläche anzulegen.

**1.3 Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5.  
Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die Modulfläche als projizierte überbaute Fläche einschließlich der Fläche für Nebenanlagen.

**1.4 Höhe baulicher Anlagen**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die maximale Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen sowie Transformatorstationen wird auf 3,00 m über Geländeoberkante begrenzt.

**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sämtliche Anlagen und Nebenanlagen des Solarparks sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

**1.6 Nebenanlagen**  
§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO

Nur in den besonders gekennzeichneten Bereichen sind Transformatorstationen und zentrale Wechselrichter sowie zugehörige Lärmschutzvorrichtungen als Nebenanlagen zulässig.

**1.7 Führung von Versorgungsleitungen**  
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

**1.8 Öffentliche Grünflächen**  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und insgesamt als Heckenstruktur gemäß dem Pflanzgebot Ziff. 1.10.1 zu gestalten und zu nutzen.

**1.8.1 Öffentliche Grünfläche 1 -Heckenstruktur-**

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und insgesamt als Waldtrauf gemäß dem Pflanzgebot Ziff. 1.10.2 zu gestalten.

**1.8.2 Öffentliche Grünfläche 2 -Waldtrauf-**

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und insgesamt als Waldtrauf gemäß dem Pflanzgebot Ziff. 1.10.2 zu gestalten.

**1.8.3 Öffentliche Grünfläche 3 -Wiese-**

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und weiter extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung, 2-malige Mahd oder Beweidung pro Jahr nach dem 1.7.). Ein Erschließungsweg ist zulässig.

**1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

**Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs. 1a und 135a BauGB)**  
Die im Lageplan als öffentliche Grünflächen sowie als SPE-Flächen dargestellten Maßnahmen und die Maßnahmen des Artenschutzes sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Diesen Flächen oder Maßnahmen sind allen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

**SPE-FLÄCHE „PV-Freiflächenanlage“**  
Im Bereich der PV-Freiflächenanlage ist die verbleibende Wiesenfläche weiter extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung, 2-malige Mahd oder Beweidung pro Jahr nach dem 1.7.). Eine Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

