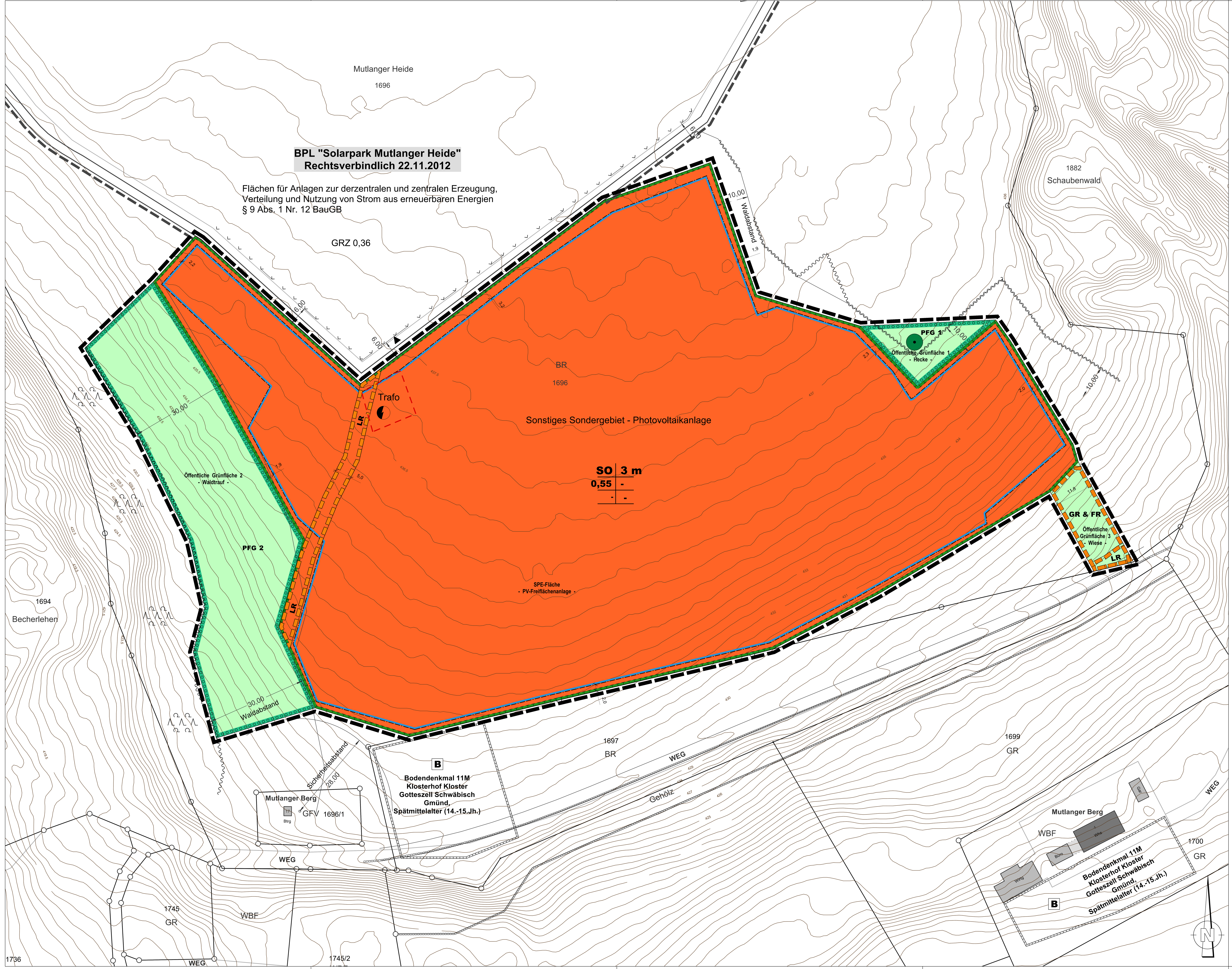

LKP INGENIEURE GBR. 73557 MUTLANGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. 1351 H IV „Solarpark Mutlanger Heide Erweiterung“
Stand 23.09.2024

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. Nach Stilllegung 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 0,55.

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 Transformatorenstationen 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 Transformatorenstationen 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

1.8.1 Öffentliche Grünfläche 1
-Heckenstruktur-

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.

1.8.2 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 Maßnahme 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.

REPTILIENZÄUNE
Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zur Reduktion des Tötungsrisikos durch Baumaßnahmen für die in den angrenzenden Flächen lebenden Zauneidechsen 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 falls nötig mit einem vorgelagerten Bauzaun 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 standortgerechten 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 gebüschreichen 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 Einfriedungen
§ 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.

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 Ahndung 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, Metallteile, 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 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 Vernichtung 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 Abwalzen gegen eindringendes Niederschlagswasser und der damit verbundenen Aufweichung geschützt werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.
   Soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, so hat der Vorhabenträger auf Grundlage des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlasten-Gesetz) für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen und bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen.

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 nigar, Schwarzer Holunder
   Sambucus racemosa, Trauben-Holunder
   Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
   Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball
   Rosa soec., Heckenrose in Sorten
   Cornus mas, Kornelkirsche
   Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
   Corylus avellana, Gewöhnliche Hasel
   Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
   Rubus sect. Rubus, Echte Brombeere
   Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn

   Qualität: verpflanzet 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 Zauneidechsenlebensraum bietet es sich an, ein Teil der zu rodeten Gehölze als Baumstämme entlang der Metallzäune abzulegen und diese dem natürlichen Abbauprozess zu überlassen.

Schwäbisch Gmünd

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	31.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB	03.06.2024 - 05.07.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB	28.05.2024 - 05.07.2024

Für den Entwurf
LKP+
Stand 23.09.2024

Amt für Stadtentwicklung
Planungsunterlage entspricht § 1 Abs. 2 PlanZVO — Abteilung Stadtplanung, Stadtentwicklung und Städtebau
Datum
Sabine Rieger — Birgit Pedoth

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluß nach § 3 (2) BauGB	23.10.2024
Bekanntmachung der Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB	07.11.2024
Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB von 11.11.2024 bis	17.12.2024
Benachrichtigung der Behörden nach § 3 (2) BauGB	11.11.2024
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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
   - Sonstige Sondergebiete - Photovoltaikanlage -

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - Baugrenze

   Füllschema der Nutzungsschablone
   - Art der baulichen Nutzung — max. Aufbauhöhe / Gebäudehöhe
   - Grundflächenzahl (GRZ) — -
   - -
   - (Beschreibung siehe Textteil)

9. Grünflächen
   - Grünfläche öffentlich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - PFG 1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Erhaltung: Bäume
   - Hecke Bestand außerhalb Geltungsbereich

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
   - Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, außerhalb des Geltungsbereiches
   - B — Bodendenkmal

15. Sonstige Planzeichen
   - LR — 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