

## Stadt Schwäbisch Gmünd

### Bebauungsplan Nr. 435

### „Solarpark Gügling“

## Satzung

### Teil B

### Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen  
§ 9 BauGB und BauNVO

Örtliche Bauvorschriften  
§ 9(4) BauGB i.V.m. § 74 LBO

Planungsstand 13.09.2017

#### Planungsträger:

Stadt Schwäbisch Gmünd  
Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd



## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung jeweils rechtskräftigen Fassung sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

Landesbauordnung Baden Württemberg (LBO)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Naturschutzgesetz Baden Württemberg (NatSchG)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 74 LBO folgendes festgesetzt:

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- 1.1 Flächen für Anlagen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien – Baufeld 1 und Baufeld 2 entsprechend Planeintrag
  - 1.1.1 Zulässig sind ausschließlich Photovoltaikanlagen mit sämtlichen erforderlichen Anlagekomponenten und die zum Betrieb der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen wie Transformatoren, Wechselrichter und Schaltstationen und deren Zufahrten.
  - 1.1.2 Baufeld 1: Zulässig sind offene, aufgeständerte Reihensysteme (siehe Systemskizze in der Planzeichnung)  
Baufeld 2: Zulässig sind Stationsgebäude bzw. Stationen für elektrotechnische Anlagen wie Transformator, Wechselrichter, Schaltanlagen etc. .

#### 2. Zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 (2) Nr. 1 BauGB)

Die unter 1. festgesetzte Nutzung ist ausschließlich für die Zeitdauer des Betriebs der Anlagen zulässig. Im Anschluss an die anzuzeigende Stilllegung der Anlage sind sämtliche Anlagenkomponenten rückzubauen und die Fläche als Grünland zu rekultivieren.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 3.1 Baufeld 1: Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 (zulässige auf die Ebene projizierte, aufgeständerte Modulfläche als überbaute Fläche einschließlich der Fläche für Nebenanlagen)
- 3.2 Baufeld 2: Die durch bauliche Anlagen in Anspruch genommene Grundfläche wird auf maximal 50 m<sup>2</sup> begrenzt.
- 3.3 Gemäß § 19 BauNVO wird festgesetzt, dass zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche als maßgebende Fläche des Baugrundstücks, die nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzte Fläche zugrunde zu legen ist.

#### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

- 4.1 Photovoltaikanlagen und deren Anlagenkomponenten sowie die für deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Zaunanlagen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## **5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 (2) Nr.4 i.V.m. § 18 BauNVO)**

- 5.1 Die maximale Gesamthöhe der Stationsgebäude für Wechselrichter, Transformator und Schaltanlagen wird im Baufeld 2 gemäß Planeintrag (AhmaxS) auf 5,0 m über dem am Stationsgebäude anstehenden mittleren Geländeniveau festgesetzt.
- 5.2 Die Oberkante der Modulreihen im Baufeld 1 darf gemäß Planeintrag einen maximalen Abstand von 4,0 m (AhmaxM) zur Geländeoberkante nicht überschreiten.
- 5.3 Die Unterkante der Modulreihen hat einen Mindestabstand von 0,9 m zur Geländeoberkante einzuhalten.

## **6. Geh-, Fahr- und leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

- 6.1 Auf den zwischen Baufeld 1 und Baufeld 2 gekennzeichneten Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers vorzuhalten.

## **7. Erhaltung von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**

- 7.1 In dem durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang sind die in den Böschungsbereichen des Deponiekörpers vorhandenen Gehölze und ihre begleitenden Staudensäume Gehölze zur Anlageneingrünung und im Sinne des Biotopverbundes dauerhaft zu erhalten, den artspezifischen Anforderungen entsprechend zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Funktion und Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlichen Pflege- bzw. Schnittmaßnahmen sind grundsätzlich zulässig und derart auszuführen, dass die Eingrünungs- und Biotopfunktion insbesondere auch im Sinne des Artenschutzes nicht beeinträchtigt wird.

Zur Vermeidung von Vergrämungswirkungen für die Feldlerche ist die Pflege durch Schnittmaßnahmen so auszuführen, dass ein lichter Gehölzbestand mit begrenzter Wuchshöhe nachhaltig gewährleistet wird. Die Höhenbegrenzung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

### **8.1 Baufeld 1 / Modulfeld – Entwicklung Extensivwiese im Wechsel mit Hochstaudensäumen**

Zur Erhaltung und Entwicklung der Lebensraumfunktionen der Vegetation im Bereich der überbaubaren Fläche in Baufeld 1 ist zwischen den aufzuständernden Photovoltaik-Modulreihen ein Mindestabstand von 5,80 m einzuhalten, der den Erhalt einer flächendeckenden Vegetation als extensiver Unterwuchs mit entsprechenden Brut- und Nahrungshabitatfunktionen sowie entsprechende Pflegemöglichkeiten gewährleistet und Verschattungswirkungen infolge Modulüberschirmung minimiert.

Der sich hierbei ergebende Unterwuchs ist dauerhaft als Extensivgrünland zwischen den Modulreihen sowie als Hochstaudenflur unter den Modulreihen durch entsprechend fachgerechte Pflege zu entwickeln

und zu erhalten.

Entwicklungs- und Nutzungsregelung:

- Fläche zwischen Modulreihen: Beseitigung der Grasnarbe durch Fräsen sowie nachfolgende Einsaat mit Regiosaatgut (siehe Ziffer 8.4) - Zweischürige jährliche Mahd (ab 05.Juni und ab Anfang August)
- Fläche unter Modulreihen: Einschürige Mahd in dreijährigem Turnus
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen
- Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig

## 8.2 **Biotopentwicklung – Habitat für die Feldlerche:**

Als Ersatz für das im Bereich des Baufeldes 1 teilweise entfallende Lerchenfenster (1.222 m<sup>2</sup> planfestgestellte CEF-Maßnahme für die L1161 OU) ist auf der mit LeHa bezeichneten Fläche ein optimiertes Habitat für die Feldlerche auf 7.856 m<sup>2</sup> Fläche zeitgleich mit der Errichtung der Photovoltaikanlage außerhalb der Brutperiode der Feldlerche herzustellen und dauerhaft sowie funktionsgerecht zu pflegen.

Maßgeblich hierfür sind die im Eingriffs- und Ausgleichsplan des Umweltberichtes zum Bebauungsplan für die dort bezeichnete Fläche M2 vorgegebenen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen.

Die Funktionsfähigkeit des entwickelten Feldlerchen-Habitats ist durch geeignete Erfolgskontrollen (Ökologisches Monitoring – Brutnachweis) innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren nach Herstellung gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde nachzuweisen.

## 8.3 **Biotopentwicklung Extensivwiese mit Staudensaum :**

Auf den mit M bezeichneten Flächen ist eine extensive, einschürige Mähwiese (Mahd ab Anfang August) zu entwickeln. Im Randbereich zu den angrenzenden Gehölzen ist ein 1 m breiter Staudensaum durch einschürige Mahd in dreijährigem Turnus zu entwickeln.

Zur Ausmagerung ist zunächst auf die Dauer von 3 Jahren eine zweischürige Mahd (ab 05.Juni/ ab Anfang August) nach vorlaufender Brutkontrolle durchzuführen.

Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngern oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

## 8.4 **Rekultivierung Baufeld:**

Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die baubedingten bzw. bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen mit Regiosaatgut des Biotoptyps „Magere Flachland-Mähwiese“ der Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ einzusäen. Das genannte Saatgut ist darüber hinaus für sämtliche Einsaaten im Anlagenumfeld zu verwenden.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO**

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

- 1.1 Die Photovoltaikanlagen innerhalb des Geltungsbereichs sind in Gestalt, Material und Farbe einheitlich auszubilden.

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

- 2.1 Im Bereich des Solarparks sind Werbeanlagen unzulässig.

### **3. Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**

- 3.1 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von ca. 2,5 m in Form von offenen Metall- oder Maschendrahtzäunen inkl. Übersteigschutz zulässig.

## **III. NACHRICHTLICH ÜBERNAHME ( 9 Abs. 6 BauGB)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den am 30.03.1990 abfallrechtlich genehmigten Deponiekörper der Erd- und Bauschuttdeponie „Gügling“ ( Az.: IV/42-722.50 HIWi)

## **IV. HINWEISE**

### **1. Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden und Genehmigung von Erdarbeiten**

Bei Bodenfunden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus archäologischen Gründen ein öffentliches Interesse vorliegt, besteht gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht.

### **2. Bodenschutz - Rekultivierungsschicht des Deponiekörpers**

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist, soweit er keine Schadstoffe enthält, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und schonend zu behandeln. Falls eine Verwertung nicht unmittelbar möglich ist, ist der Oberboden fachgerecht zwischenzulagern. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme zu lockern. (§ 202 BauGB und §§ 1 und 4 BBodSchG)

Mutterboden und Bodenaushub können nur dann verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- und Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).

Hinweise auf das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen oder deren Verursachung sind unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenbehörde mitzuteilen.

### **3. Meldepflicht beim Auftauchen erdfremder Materialien und Verunreinigungen**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß Bodenschutzgesetz und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei sind die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

### **4. Baugrunduntersuchungen**

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 sowie DIN EN 1997-2 empfohlen.

### **5. Flächen für das Ökokonto**

Die mit M3 bezeichneten Flächen stehen, sofern sie nicht für den Ausgleich der mit den baulichen Anlagen verbundenen Eingriffe benötigt werden, für das städtische Ökokonto zur Verfügung.