

**Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Freiflächenphotovoltaikanlage E-Beruerlbach“
Nr. B-2023-1B**

Stand: 25.03.2024

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
LBO	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

**A. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Sonstiges Sondergebiet -SO Photovoltaik- (§ 11 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen:

- Freistehende Photovoltaikmodule ohne Stein- und Betonfundamente,
- Gewichte zur Verstärkung der Unterkonstruktionen, sofern diese aus technischen Gründen erforderlich sind,
- erforderliche Nebenanlagen die dem Nutzungszweck des Sondergebiets dienen (z.B. Trafostationen, Batteriespeicher, Einfriedungen, Hinweisschilder),
- unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten.

**B. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO)**

Die Abstände der Modulreihen sind abhängig von den gewählten Modulhöhen, den Neigungswinkeln sowie den Abschattungswinkeln zu wählen.

Hinweis

Die Darstellung der Modulreihen und -anordnung im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers ist unverbindlich und lediglich beispielhaft zu betrachten.

C. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhen baulicher Anlagen sind festgesetzt durch maximal zulässige Gebäudehöhen. Die Höhen der Photovoltaikmodule einschließlich deren Unterkonstruktionen sowie die zulässigen Nebenanlagen dürfen eine maximale Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Sie werden gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem höchsten Punkt der Anlagen.

Der Abstand der montierten Photovoltaikmodule zur natürlichen Geländeoberkante bzw. die Höhe ab der die Photovoltaikmodule auf der Unterkonstruktion zu montieren sind, muss mindestens 0,80 m betragen.

D. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Bereich von „privaten Grünflächen“ sowie im Bereich des Gewässerrandstreifens. In diesen Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig.

E. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen entsprechend dem Planteil.

F. Führen von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13)

Die Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen ist festgesetzt.

**G. Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**

Private Grünflächen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

Innerhalb der Grünflächen sind Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote festgesetzt.

Die Errichtung bauliche Anlagen im Bereich von Grünflächen ist unzulässig.

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

Artenschutz

Die Baufeldräumung ist gemäß § 39 abs. 5 BNatSchG vom 01. März bis 30. September verboten.

Insektenschutz

Die nächtliche Beleuchtung der Anlagen ist unzulässig.

Schutz des Grundwassers

Erschließungswege für Montage- und Wartungsarbeiten sind ausschließlich unbefestigt und wasserdurchlässig auszuführen.

Einsatz von Düngemitteln, Spritzmitteln usw.

Der Einsatz von Düngemitteln, Pestiziden, Herbiziden sowie chemischen Mitteln zur Reinigung der Anlagen ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Gewässerrandstreifen

Entlang des Aarbachs wurde gemäß § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ein 10,0 m breiter Gewässerrandstreifen freigehalten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder Geländeänderungen vorgenommen, noch bauliche oder sonstige Anlagen errichtet werden.

Eine Nutzung der Fläche für die Baustelleneinrichtung (Ablagerung und Zwischenlagerung jeglicher Art, Abstellen von Fahrzeugen, etc.) ist ebenfalls unzulässig. Sollte sich die Erfordernis von Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Aarbach mit seiner gewässerbegleitenden Hochstaudenflur während der Bauphase

herausstellen, sind geeignete Maßnahmen (Abschrankungen) zu ergreifen. Die Maßnahmen sind über die gesamte Bauphase aufrecht zu erhalten.

M1: Anlage einer Fettwiese

Auf den Maßnahmenflächen sind artenreiche Fettwiesen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Berg- und Hügeland“ anzusäen, die einer artenreichen Fettwiese entspricht.

Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, sodass sich artenreiches Grünland entwickeln kann. Die Mahd hat mindestens zweimal, bei entsprechendem Aufwuchs auch dreimal jährlich, zu erfolgen, wobei die Erstmahd ungefähr zur Blüte der bestandsbildenden Obergräser durchzuführen ist. Es wird empfohlen, die Schnittzeitpunkte von Jahr zu Jahr etwas zu variieren, um Dominanzbildungen einzelner Arten entgegenzuwirken und die Aussamung aller vorkommenden Arten zu gewährleisten. Das Mähgut ist abzuräumen. Es empfiehlt sich das Mähgut zuvor auf der Fläche abtrocknen zu lassen, um die Aussamung zu verbessern. Ausgenommen hiervon sind die Flächen unterhalb der Photovoltaik-Module. Unterhalb der Module ist das Mulchen der Flächen zulässig.

Alternativ ist eine extensive Beweidung der Flächen mit Tieren (u.a. Hühner, Schafe) möglich (Fettweide). Im Falle der Beweidung sind die Flächen abschnittsweise als Auslaufflächen abzutrennen und die Mahdvorgaben entfallen. Zum Zweck der Tierhaltung ist das Aufstellen mobiler Ställe zulässig. Es ist sicherzustellen, dass es durch die Tierhaltung zu keinen dauerhaften Schäden an der Grasnarbe kommt.

Das Düngen der Grünflächen ist in den ersten Jahren nicht zulässig. Sobald sich ein stabiles extensives Grünland ausgebildet hat, kann alle zwei bis drei Jahre eine Erhaltungsdüngung erfolgen.

Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs. 5 BNatSchG)

Auf Flurstück Nr. 3535 konnte die Fortpflanzungsstätte eines Feldlerchen-Brutpaares nachgewiesen werden. Die Fortpflanzungsstätte befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes.

Um den Verlust des Brutreviers und die Abwanderung des Brutpaars zu vermeiden, ist die Anlage einer Buntbrache erforderlich. Die Anlage der Buntbrache ist als externe Ausgleichsmaßnahme vor dem Bau der Freiflächenphotovoltaikanlage umzusetzen.

Auf Anlage 2 *Externe Kompensation zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan* wird verwiesen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist über vertragliche Regelungen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu fixieren.

Alle unter diesem Punkt vorgesehenen Maßnahmen sind, mit Ausnahme der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Anlagen umzusetzen.

**I. Anpflanzungen / Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Pfگی: Pflanzgebot zur Anlageneingrünung

Die mit einem flächenhaften Pflanzgebot versehenen Flächen sind mit den in Anhang 3 (Pflanzliste Feldhecke) aufgeführten Straucharten zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Pro lfd. Meter Grundstücksgrenze ist dabei ein Strauch anzupflanzen.

Die Maßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Anlagen umzusetzen.

**J. Zeitliche Befristung
(§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde. Die Fläche wird dann wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zugeführt.

**K. Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist entsprechend der Darstellung im Planteil festgesetzt.

**II. HINWEISE
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

A. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Auf die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

B. Leitungsrecht

Es verlaufen Leitungen der NOW Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg durch Flurstück Nr. 3535. Die Leitung ist per Grunddienstbarkeit gesichert. Die Leitungen einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen befinden sich vollständig außerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes. Es sind keine Beeinträchtigung der Leitungsinfrastruktur im Rahmen der Umsetzung der Planung zu erwarten.

Allgemein wird auf folgendes hingewiesen: Flächen mit Leitungsrechten dürfen nicht überbaut werden. Es dürfen keine Anpflanzungen (v.a. keine tiefwurzelnden) erfolgen, durch welche die Leitungen beeinträchtigt oder gefährdet werden können.

C. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

D. Abfallablagerungen, Grundwasser und Oberflächengewässer

Funde

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich 30.3 unterrichtet werden.

Grundwasser

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

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit Baugrund- und Altlastenerkundungen auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen. Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – FB 33.3 abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

E. Bodenschutz / Erdaushub

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen.

Zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung ist der Boden aufzuhalden (max. Mietenhöhe Oberboden 2,0 m). Die Miete ist zu profilieren und zu glätten und im Falle einer Lagerungsdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Roggen, Lupine, Ölrettich) zu begrünen.

Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Falls zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Auf das Gesetz des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) wird verwiesen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen. Dies bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

F. Geotechnik

Die Plangebiete befinden sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) und der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden bereichsweise von Verwitterungs- / Umlagerungsbildungen und 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.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösungen im Untergrund sollte im Ausstrichbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen im Ausstrichbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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.

G. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen / Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitgehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H. Kampfmittelbeseitigung

Der Stadt sind im Plangebiet keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

I. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind (sofern nicht veröffentlicht und allgemein zugänglich) dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

J. Planunterlage

Die Planunterlage – im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV hat den Stand 12.02.2024.

K. Untersuchungen

Die nachfolgende Untersuchung liegt dem Bebauungsplan zugrunde:

- Freiflächenphotovoltaikanlage Crailsheim-Beuerlbach
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
Büro Gekoplan, 74420 Oberrot vom 22.05.2023

L. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Bearbeitung:

Stadt Crailsheim

Ressort Stadtentwicklung

Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 25.03.2024

.....
Andreas Groß M. Eng.