

Stadt Steinau an der Straße, Stadtteil Ulmbach

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungsplan

„Solarpark Ulmbach III“

Entwurf

Planstand: 11.11.2024

Projektnummer: 24-2856

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

HINWEIS: Diese Begründung ist derart aufgebaut, dass sie im Sinne der Verschlinkung von Verwaltungs- und Planungsprozessen sowohl für den Bebauungsplan als auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes gilt.

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Ziele der Raumordnung	5
2.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	5
3. Energiefachrechtliche und technische Rahmenbedingungen	6
4. Kriterien für die Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Stadt Steinau an der Straße	7
5. Planungsalternativen	13
5.1 Freiflächen	13
5.2 Alternative Agri-Photovoltaikanlagen.....	16
5.3 Schwimmende Photovoltaik-Anlagen	16
6. Vorbereitende Bauleitplanung	16
7. Verbindliche Bauleitplanung	17
8. Vorhaben- und Erschließungsplan	17
9. Durchführungsvertrag	19
10. Verfahrensart und -stand	20
11. Inhalt und Festsetzungen	21
12. Festsetzungen	21
12.1 Art der baulichen Nutzung	21
12.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
12.2.1 Grundfläche / Grundflächenzahl.....	21
12.2.2 Höhe baulicher Anlagen	21
12.3 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen	22
12.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
12.5 Baurecht auf Zeit.....	23
13. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	23
13.1 Dach- und Fassadengestaltung	23
13.2 Gestaltung von Einfriedungen	23

14. Berücksichtigung umweltschützender Belange	24
14.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	24
14.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	24
14.3 Artenschutzrechtliche Belange	24
14.4 Klimaschutz.....	26
15. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	27
15.1 Überschwemmungsgebiet	27
15.2 Oberirdische Gewässer	27
15.3 Wasserschutzgebiete.....	27
15.4 Wasserversorgung.....	27
15.5 Abwasserbeseitigung.....	27
16. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	28
16.1 Altlastenverdächtige Flächen.....	28
16.2 Kampfmittel	28
16.3 Vorsorgender Bodenschutz	28
17. Denkmalschutz	29
18. Immissionsschutz	29
19. Weitere nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	29
19.1 DIN-Normen.....	29
19.2 Abfallbeseitigung.....	29
20. Bodenordnung.....	30
21. Hinweise aus dem Verfahren	30
21.1.1 Blendfreiheit.....	30
21.2 Leitungsverlegungen.....	30
21.3 Baugrunderkundungen	30
21.4 Grundwasserhaltung.....	30
21.5 Bauliche Ausführung.....	30
21.6 Ersatzbaustoffverordnung.....	30
21.7 Minimierung von Schadstoffeinträgen	31
21.8 Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser	31
21.9 Rückbau.....	31
21.10 Bodenschutz	31
22. Anlagen und Gutachten	31

1. Vorbemerkungen

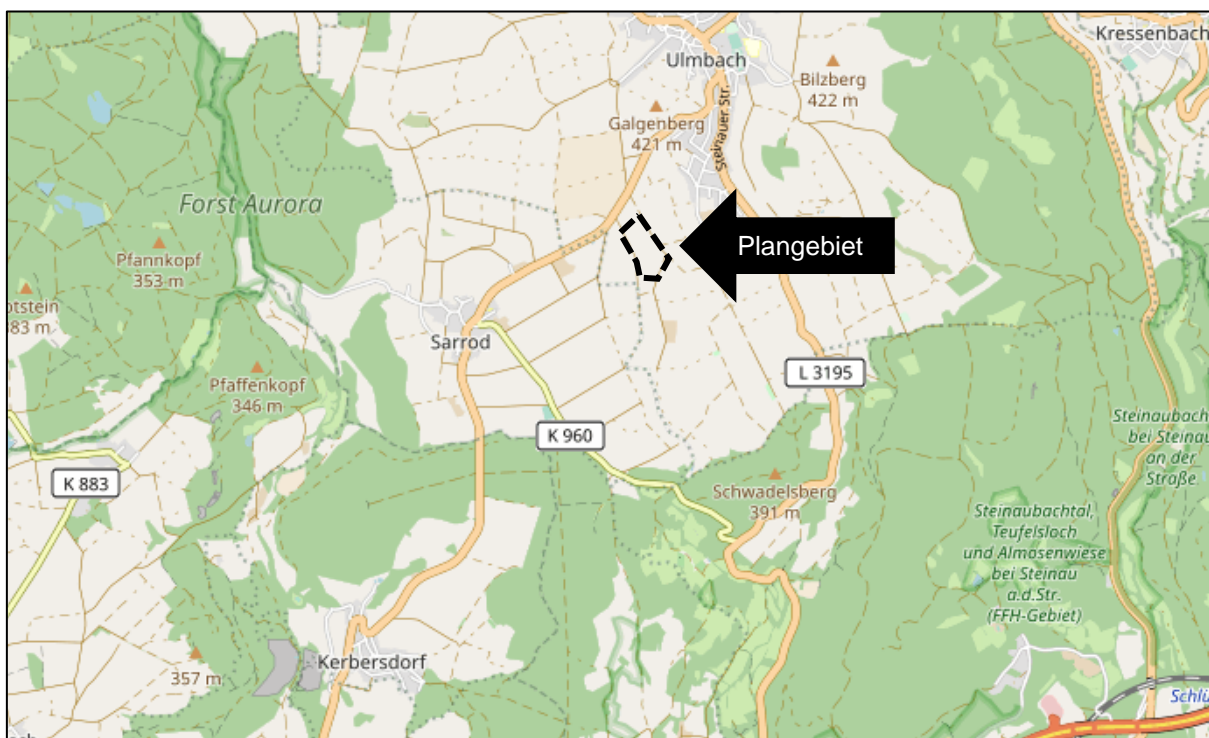
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Steinau an der Straße hat am 04.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaikanlage "Solarpark Ulmbach III" mit Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Planziel ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung für eine Photovoltaik - Freiflächenanlage (PVF) in der Gemarkung Ulmbach in Zusammenarbeit mit der regional ansässigen Firma next energy projects 2050 GmbH. Damit soll eine nachhaltige Versorgung aus erneuerbaren Energien aufgebaut und in der Region gesichert werden. Darüber hinaus leistet die Stadt durch die Planung einen sinnvollen Beitrag zur sogenannten Energiewende und zur Förderung erneuerbarer Energien im städtischen Verantwortungsbereich und trägt gleichzeitig dem eigenen Ziel bei, die Potenziale des ländlich geprägten Raums zur Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung zu nutzen. Die Belange von Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln. Aufgrund des fehlenden Privilegierungstatbestandes des § 35 BauGB, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ zu schaffen.

Die Ziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren zu ändern ist (§ 8 Abs.3 BauGB). Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden entsprechend Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Lage des Plangebiets



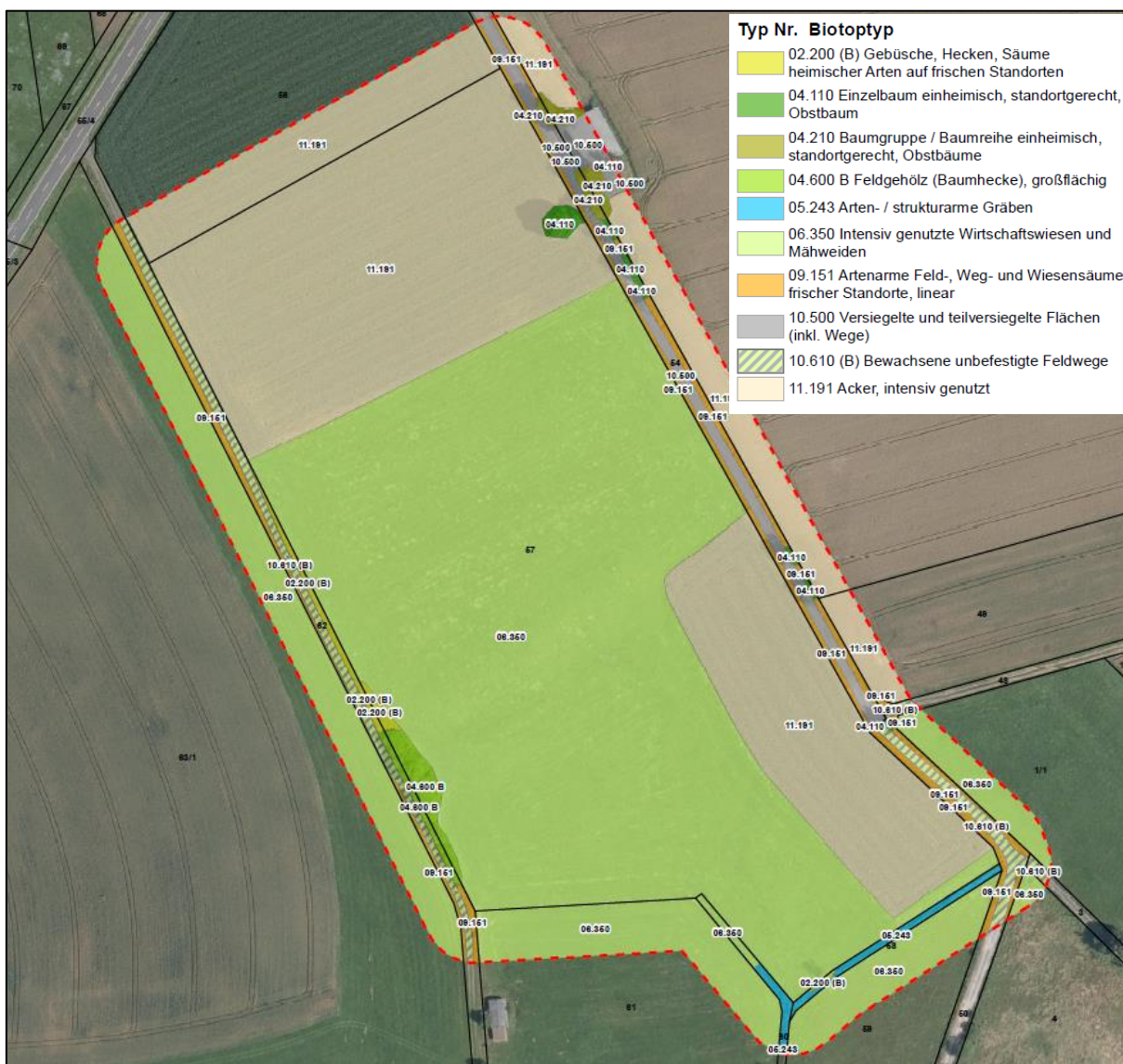
Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2023), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt 400m südwestlich des Stadtteils Ulmbach und wird nördlich von der L3178 begrenzt. Das Plangebiet wird derzeit vollständig landwirtschaftlich (Acker und Grünland) genutzt. Umgeben ist die Fläche von Grün- und Ackerland und wird östlich und westlich durch landwirtschaftliche Wege eingegrenzt. Südlich befindet sich ein Gewässer (Graben) auf einer Länge von rd. 100m. Die Größe des Plangebiets umfasst insgesamt rd. 5,4 ha.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der L3178 zwischen den Stadtteilen Sarrod und Ulmbach und darüber hinaus über die bestehenden landwirtschaftlichen Wege. Hingewiesen sei darauf, dass nur ein sehr geringes Fahrtenaufkommen durch Servicepersonal im Bedarfsfall zu erwarten ist und kein direkter Anschluss an die L3178 erfolgt.

Luftbild und Biotoptypen



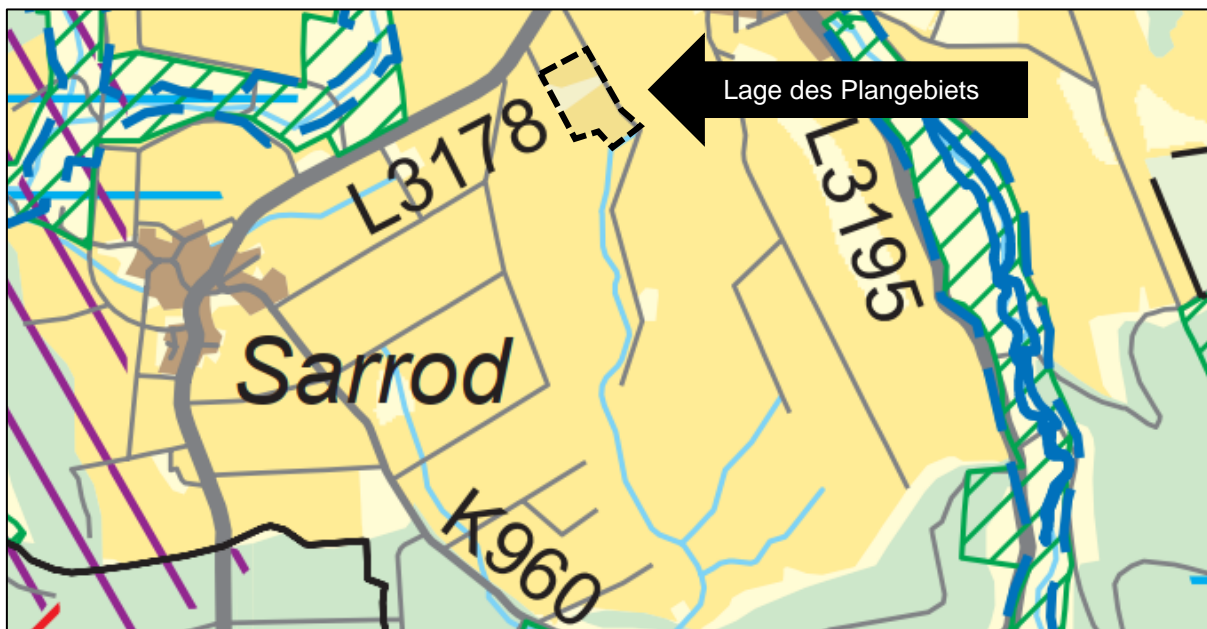
Quelle: Planungsgruppe Grün

2. Ziele der Raumordnung

2.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 stellt den Bereich des Plangebietes gänzlich als *Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z)* dar.

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Gemäß Ziel Z 3.4.1-3 des Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 hat „die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden (Z).

Die vorstehend genannte Gebietskategorien Vorranggebiet Landwirtschaft (Z) sowie die genannten Textpassagen haben entsprechend Zielcharakter und sind im Rahmen der kommunalen Planungen nicht abwägbar. Ergänzt werden diese Zielvorgaben durch die in Kapitel 3.4 des Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) formulierten Grundsätze zu Solaranlagen, die im Rahmen der kommunalen Planung zu berücksichtigen sind.

Für die Beanspruchung von Zielen der Raumordnung größer 3 ha - hier etwa 5,4 ha „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ - besteht gemäß der Rundverfügung vom 27.06.2023 „Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB), des Raumordnungsgesetzes (ROG) sowie des Hessisches Landesplanungsgesetzes (ROG)“ seitens der Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen im Rahmen der Abwägung und Einzelfallprüfung kein Ermessensspielraum, wodurch ein Antrag und ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wurde. Der gestellte Antrag inkl. der Umweltvorprüfung gem. Raumordnungsgesetz (ROG) liegt den Planunterlagen als zusätzliche Information bei. Auf eine detaillierte Wiedergabe an dieser Stelle wird aufgrund des Umfangs verzichtet.

Gemäß § 6 des Raumordnungsgesetzes *soll die zuständige Raumordnungsbehörde einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.*

Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung hat in seiner Sitzung am 06.12.2024 dem Antrag der Stadt Steinau an der Straße vom 2. Mai 2024 auf Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung) sowie Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) nach Maßgabe von Nebenbestimmungen stattgegeben.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan oder im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages ist deren Umsetzung durch die Stadt Steinau an der Straße und den Vorhabenträger sicherzustellen.

- 1. Die durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage in Anspruch genommenen Flächen sind mit einer standortangepassten artenreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen. Bei der geplanten Einzäunung soll ein Abstand von mindestens 0,1 m zum Boden eingehalten werden.*
- 2. Die Darstellung als Sonderbaufläche bzw. die Festsetzung als Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik ist zeitlich auf 30 Jahre zu befristen.*
- 3. Als Nachfolgenutzung ist Fläche für die Landwirtschaft (§§ 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a), 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a) BauGB) darzustellen bzw. festzusetzen. Gleichzeitig ist darzustellen bzw. festzusetzen, dass für den Fall, dass eine landwirtschaftliche Nutzung aus naturschutzrechtlichen Gründen unzulässig ist, wahlweise erneut ein Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik oder eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 5 Abs. 2 Nr. 10, 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) dargestellt bzw. festgesetzt werden kann.*
- 4. Zu dem im Südosten angrenzenden, namenlosen Oberflächengewässer ist bei Umsetzung des Vorhabens ein Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten.*

Die Entscheidungsgründe bzw. die zugehörige Begründung sind im Detail der öffentlich einsehbaren Beschlussvorlage unter <https://rim.ekom21.de/rp-darmstadt/> zu entnehmen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird aufgrund der umfangreichen Unterlagen verzichtet. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Vorhaben unter raumordnerischen Gesichtspunkten als vertretbar eingestuft wurde und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

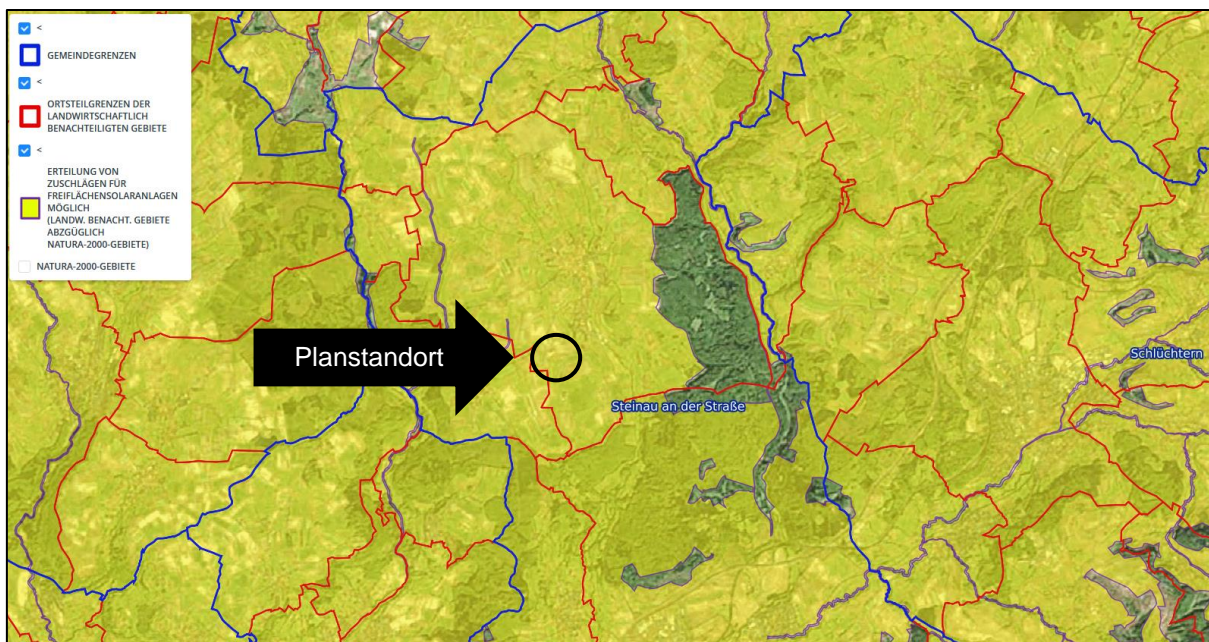
3. Energiefachrechtliche und technische Rahmenbedingungen

Der gesamte durch das Projekt erzeugte Strom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist und durch die Vergütung durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gefördert werden. Die ausgewählte Fläche erfüllt die Anforderungen und Förderkriterien des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. die Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur durch ihre Lage im Bereich einer „landwirtschaftlich benachteiligten Fläche“, in welchem die Freiflächensolaranlagenverordnung seit dem 30.11.2018 in Hessen den Bau von Photovoltaikanlagen ermöglicht.

Für den wirtschaftlichen Betrieb einer wettbewerbsfähigen und den Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur entsprechenden Anlage sind von Betreiberseite in aller Regel Anlagen mit einer zusammenhängenden Flächengröße von mindestens 5,0 ha zu projektieren.

Ab dieser Größenordnung sind, jeweils unter Berücksichtigung der standörtlichen Rahmenbedingungen und den jeweils herrschenden Materialkosten, Skaleneffekte zu erzielen, die eine wettbewerbsfähige Teilnahme an den Vergabe- und Ausschreibungsverfahren ermöglichen. Die vorgesehene Anlage erfüllt diese Kriterien, gerade auch vor dem Hintergrund des in räumlicher Nähe vorgesehenen Solarparks in der Gemarkung Sarrod zur Nutzung von Synergien im Rahmen der Anbindung an den Einspeisepunkt.

Landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete in Hessen



Quelle: www.hessen.carto.com

Synergieeffekte im Rahmen der technischen Anbindung an den Einspeisepunkt Kinzig-Stausee lassen sich durch die gemeinsame Nutzung der Trasse mit den Solarparks Ulmbach I und II sowie Sarrod realisieren.

4. Kriterien für die Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Stadt Steinau an der Straße

Um den Ausbau von Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung (u.a. Photovoltaikfreiflächenanlagen) fachlich zu begleiten, zu steuern und möglichst naturverträgliche bzw. biodiversitätsfreundliche Anlagenorte sicherzustellen, verfügt die Stadt Steinau an der Straße über einen Leitfaden für die Flächenauswahl genannter Anlagen (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.02.2023). Dieser beinhaltet zu erfüllende Kriterien für die Ausweisung von Photovoltaikfreiflächenanlagen, die von Seiten der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen.

Eine entsprechende Auflistung der Kriterien samt der Beschreibung hinsichtlich der Erfüllung dieser durch die gegenwärtige Planung, ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Kriterien für die Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Stadt Steinau an der Straße

1. Die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen im Außenbereich ist innerhalb folgender Gebiete ausgeschlossen (Ausschlussgebiete):

- *Naturschutzgebiete*
- *FFH-Gebiete,*
- *Wald/Vorranggebiete Forst (lt. Regionalplan)*

- Flächen mit Konflikten wie geschützte Biotope, vorhandene Ausgleichsflächen, sonstige Elemente mit besonderer Wertigkeit (Naturdenkmäler, Feld- und Einzelgehölze, Gehölzgruppen, Streuobstwiesen, Alleen, ehemalige Steinbrüche) Ausnahme: Das jeweilige Landschaftselement kann bei der Anlagenplanung berücksichtigt werden und wird nicht beeinträchtigt (der Nachweis erfolgt durch den/ die Projektierer)
- Schwerpunkträume des aktuellen Flächennutzungsplanes der Stadt Steinau an der Straße (ggf. integrierbar in Kompensationskonzept)
- Wasserschutzgebiete Zone 1
- Gewässerrandbereiche bis 30 m (bis 40m Genehmigungsvorbehalt Wasserbehörde)
- Abstand zu Waldflächen mind. 30m (Restflächen für Kompensationsmaßnahmen nutzbar)
- **Das Plangebiet befindet sich in keiner der aufgeführten Ausschlussflächen. Der gesetzlich vorgesehene Gewässerrandstreifen von 10m wird berücksichtigt.**

2. Die für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Verfügung stehende Fläche soll auf max. 2 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche je Stadtteil der Stadt Steinau an der Straße begrenzt sein.

- **Für die Gemarkung Ulmbach (rd. 1.336 ha lw. Nutzfläche (Quelle: www.hlnug.de/themen/boden/auswertung/kompensationsflaechen-naturschutz/tabelle-emzar) weist die Stadt 26,7 ha für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen aus. Mit einer Gesamtfläche von insgesamt 5,4 ha liegt die geplante Anlage innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Solarparks Ulmbach I mit rd. 10 ha (Fa. Anumar) und Ulmbach II (Fa. Anumar) mit 5 ha. Das Kriterium ist damit erfüllt.**

3. Es darf aktiven Landwirten keine Flächen entzogen werden, die zur Existenzsicherung notwendig sind. Die gesetzlichen Grundlagen aus dem Grundstücksverkehrsgesetz und Pachtrecht sind zu beachten.

- **Mit dem Bewirtschafter / Pächter wurde ein Aufhebungsvertrag und eine Ausgleichsvereinbarung geschlossen. Es liegt zudem eine Erklärung des Bewirtschafters vor, dass keine Existenzbedrohung durch das Vorhaben entsteht. Das Kriterium wird somit erfüllt.**

4. Die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen im Außenbereich ist innerhalb folgender Gebiete nur unter Zustimmungsvorbehalt von Fach- oder Raumordnungsbehörden (Zielabweichung) möglich:

- Landschaftsschutzgebiete (Konflikt abhängig von Ausgestaltung und Einsehbarkeit - Projektierer/ Projektierer muss Verträglichkeit nachweisen bzw. Behörden beteiligen)
- Vorranggebiet regionaler Biotopverbund, regionaler Grünzug und Vorranggebiet
- Landwirtschaft (ggf. durch Zielabweichungsverfahren überwindbar = zuständig Regierungspräsidium Darmstadt)
- Wasserschutzgebiete Zonen II und III
- Festgesetzte und geplante Überschwemmungsgebiete

- **Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung hat in seiner Sitzung am 06.12.2024 dem Antrag der Stadt Steinau an der Straße vom 2. Mai 2024 auf Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung) sowie Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) nach Maßgabe von Nebenbestimmungen stattgegeben.**

5. Die Berücksichtigung erforderlicher Artenschutzbelange im Rahmen der Errichtung von PV-Anlagen im Außenbereich ist durch Gutachten bzw. entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten (im Vorfeld der Planung durch den Projektierer zu erbringen und mit UNB abzustimmen).

- **Im Zuge der weiteren Planung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben.**

6. Die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen im Außenbereich ist innerhalb folgender Gebiete nur unter besonderer Berücksichtigung anderer Aspekte möglich:

- *Sonstige Flächen mit hoher Empfindlichkeit (Naherholungseinrichtungen, Wanderwege, Aussichtspunkte, Denkmäler)*
- **Naherholungseinrichtungen, Aussichtspunkte und Denkmäler sind an der Fläche nicht gegenständlich und das Plangebiet und dessen Umgebung nimmt auch keine bedeutende Funktion für die Naherholung oder den Tourismus ein.**
- *Landwirtschaftliche Flächen, die aufgrund ihrer Güte und Bewirtschaftungsart Einschränkungen für die Produktion von Lebensmitteln haben und geringere Erträge erwarten lassen. Insbesondere extensives Grünland auf Grenzstandorten sowie landwirtschaftliche Flächen mit geringem Ertragspotential erfüllen diese Kriterien. Ackerflächen sollen weiterhin ausschließlich der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben.*
- **Auf der Fläche fand bisher Ackerbau und Grünlandnutzung statt. Im Rahmen der Fruchtfolge kann natürlich der Anbau von Nahrungsmitteln wie Getreide, etc. auf etwa der Hälfte der Fläche nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme kann das Projekt dennoch als vertretbar eingestuft werden.**
- *Abstand von 400 m von tierhaltenden Betrieben (bei Zustimmung des Betriebes im Einzelfall geringer) außer Hobbytierhaltung*
- **Ein Abstand von 400 m von tierhaltenden Betrieben kann vollständig nicht eingehalten werden. Die Entfernung beträgt rd. 380m und unterschreitet die Maßgabe nur knapp. Planerische Konflikte zwischen dem Betrieb und der geplanten Anlage sind zudem nicht erkennbar.**
- *Sichtbarkeit/Landschaftsbild – Die Belange des Landschaftsbildes sind besonders zu berücksichtigen. Eine Sichtbarkeit der Anlagen aus den Ortslagen ist zu vermeiden bzw. durch Randbepflanzungen zu minimieren (der Nachweis erfolgt durch Projektierer)*
- **Das Landschaftsbild wird nur geringfügig beeinträchtigt. Es besteht keine Einsehbarkeit aus Siedlungsbereichen. Details wurden im Rahmen einer Landschaftsbildanalyse im weiteren Verfahren untersucht und bewertet. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.**

7. Folgende Aspekte sollten seitens der Stadt Steinau an der Straße bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Sonderbauflächen PV-Anlagen berücksichtigt werden:

- *Beschränkung der wasserundurchlässigen Befestigungen auf ein Mindestmaß und nicht mehr als 2 % der Gesamtfläche der PV-Anlage*
- **Es kommen lediglich Ramppfähle mit einer Grundfläche von 7 x 7 cm zum Einsatz. Es handelt sich um C-Profile mit einer Wandstärke von 3,0 mm. Die wasserundurchlässige Versiegelung des Gebietes liegt bei dieser Anlage und geplanter Montageform unter 1%. Damit wird das Höchstmaß (2%) der Gesamtfläche nicht überschritten und die Wasserundurchlässigkeit auf ein Mindestmaß reduziert.**
- *grundsätzliche Zulässigkeit von Zaunanlagen, die für Kleinsäuger durchlässig und landschaftsangepasst eingefärbt sind*
- **Es wird textlich festgesetzt, dass Umzäunungen mit einem Mindestbodenabstand von im Mittel 20 cm zu errichten sind. Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist somit gewährleistet.**
- *Pflanzung von Gehölzarten von mindestens 3 m Höhe als eine mindestens dreireihige Sichtschutzhecke, sofern die natürliche Vegetation (z.B. direkt angrenzender Wald oder Hecke) keinen direkten Sichtschutz (insbesondere Nahwirkung) vom Standort der PV-Anlage darstellt*
- **Aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit aus Siedlungsbereichen oder überörtlichen Straßen ist vorliegend keine Sichtschutzhecke vorgesehen. Dies wird aufgrund der Lage des Plangebietes vorliegend als vertretbar eingestuft und trägt zu einer effizienteren Nutzung der für einen Solarpark begrenzten Fläche bei. Bestehende Gehölze bleiben erhalten.**
- *Mindestabstand von 20 cm zwischen PV-Modulen und Bodenoberfläche, falls eine Beweidung vorgesehen ist, ist ein Mindestabstand von 80 cm vorzusehen*
- **Der Mindestabstand zwischen PV-Modulen und Bodenoberfläche wird auf 80 cm festgesetzt.**
- *im Falle einer notwendigen Bepflanzung mit Gehölzen, z.B. als Sichtschutz oder als Ausgleichsmaßnahme, Wahl von standortangepassten und heimischen Gehölzen*
- **Für mögliche Bepflanzungen werden grundsätzlich standortangepasste und vor allem heimische Gehölze vorgesehen.**
- *Entwicklung der unversiegelten Fläche der Anlage durch gebietsheimisches Saatgut als extensives Grünland und Pflege der Grünfläche durch Mahd oder Beweidung*
- **Eine Ansaat von gebietsheimischem Saatgut wird standardmäßig vorgesehen. Die Pflege wird durch Mahd und/oder Beweidung umgesetzt.**
- *Ausschluss des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln zur Pflege der Fläche sowie extensive Beweidung (vor allem Schafe)*
- **Pflanzenschutzmittel und Düngemittel kommen nicht zum Einsatz. Wenn möglich wird eine Beweidung mit Schafen durchgeführt. Dies wird in der weiteren Projektplanung geprüft.**
- *Entwicklung und Pflege der Grünflächen durch Mahd, keine Mahd vor dem 15.6.*
- **Die Entwicklung und Pflege der Grünflächen erfolgen durch Mahd. Eine Mahd vor dem 15.06. wird ausgeschlossen.**

- *Keine Beeinträchtigung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen*
- **Es findet keine Beeinträchtigung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen statt. Angrenzende Flächen werden nicht berührt oder beeinflusst. Die umgebenden landwirtschaftlichen Wege bleiben uneingeschränkt nutzbar.**
- *Naturschutzfachlicher Ausgleich soll vorrangig durch Aufwertung der Randstreifen bzw. Extensivierung des Grünlandes erfolgen*
- **Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt vorliegend im Plangebiet selbst. Es wird u.a. festgesetzt, dass die durch die Baumaßnahmen gestörten Ackerflächen unter den Modulen zur Entwicklung von naturnahem Grünland mit standortgerechtem Saatgut gesicherter regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet Hessisches Bergland) für artenreiche Biotopflächen magerer Standorte mit hohem Kräuteranteil (ca. 30 %) einzusäen und regelmäßig zu pflegen sind.**
- *Geringer oder kein zusätzlicher Aufwand durch Netzanschluss und ausschließlich über Erdverkabelung*
- **Der Bau der Kabeltrassen zum Einspeisepunkt wird weitgehend in offener Bauweise entlang bestehender Wege erfolgen und damit nur sehr geringe Eingriffswirkungen nach sich ziehen. Synergien mit der Anbindung der anderen geplanten Solarparks in Ulmbach und Sarrod können in diesem Kontext realisiert werden.**
- *Befristung der Geltungsdauer des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB. Entfall der Zulässigkeit an dem die Anlage für einen Zeitraum von mehr als (z.B.) 12 Monaten nicht betrieben wurde. Die Fläche wird dann wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zugeführt*
- **Der Bebauungsplan setzt fest, dass die im Plangebiet zulässigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbetriebs beschränkt werden (30 Jahre, ab dem Tag des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz). Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen, Fahrwege und Fundamente). Als Folgenutzung wird die bisherige Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.**

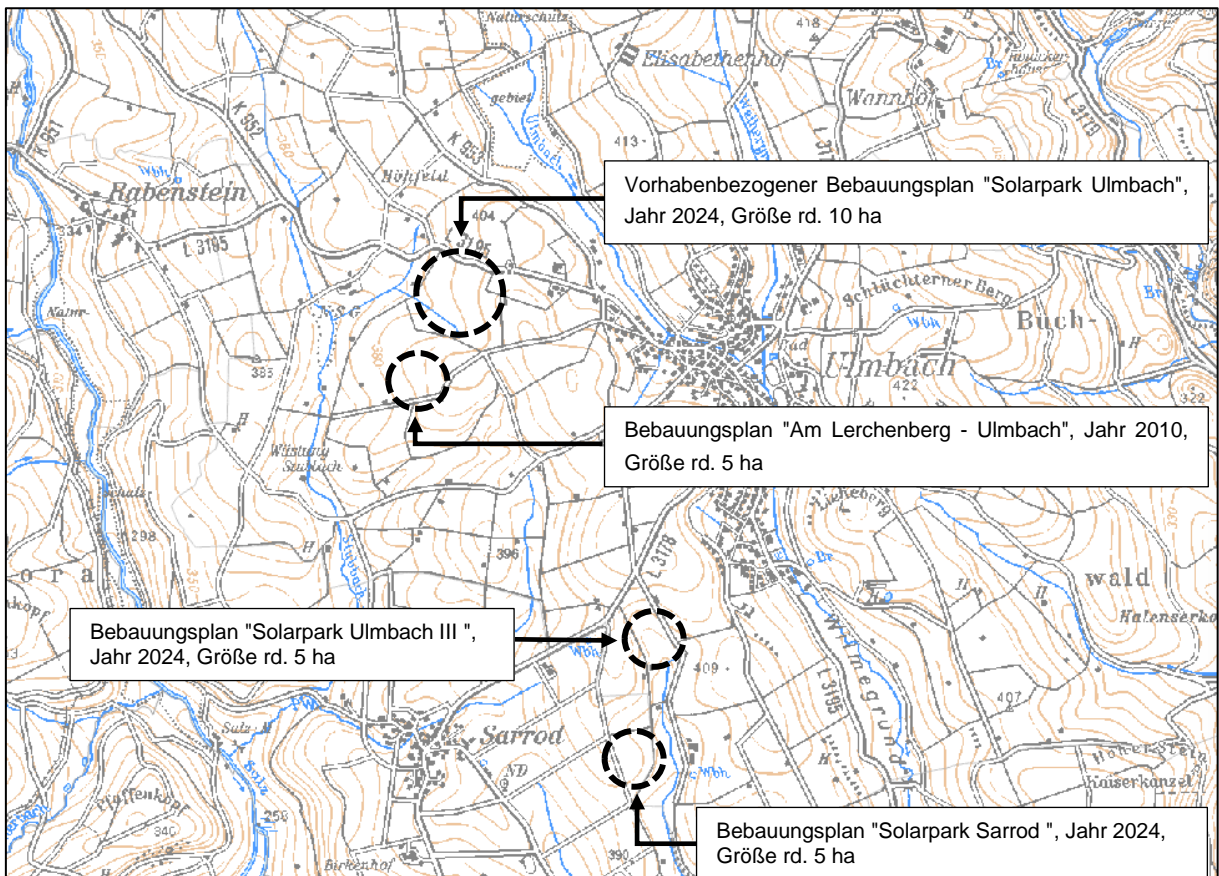
8. Kommunale Wertschöpfung

- *Der Projektierer übernimmt alle Planungs- und sonstige Projektkosten vor Beginn der Planungsarbeiten per Vertrag.*
- **Der Vorhabenträger übernimmt vorliegend alle Planungs- und Projektarbeiten. Eine entsprechende Vereinbarung wurde bzw. wird geschlossen.**
- *Es sind Betreiber zu bevorzugen, die auch Bürgern und Kommunen Beteiligungsoptionen anbieten. Der Betreiber hat eigens eine Gesellschaft zum Betrieb der Anlage/n in der Stadt Steinau an der Straße zu gründen.*
- **Der Vorgabe zur Gründung einer Gesellschaft für den Betrieb der Anlage wird weitestgehend entsprochen. Der Solarpark befindet sich in einer Gesellschaft mit mehreren Solarparks im Main-Kinzig-Kreis. Damit kann einer Sitzverlegung dieser Gesellschaft in unterschiedliche Kommunen nicht gefolgt werden. Jedoch ist per Gesetz geregelt, dass 90% der Gewerbesteuereinnahmen in der Kommune des Standorts entrichtet werden. Somit wird nahezu die gesamte Gewerbesteuer durch Steinau a. d. Str. vereinnahmt.**

- Die für den Rückbau notwendigen Kosten sind zwischen Verpächter und Projektierer bzw. Betreiber vertraglich abzusichern.
- Eine für den Rückbau notwendige Vereinbarung zwischen Projektierer/Betreiber und dem Eigentümer der Fläche ist im Pachtvertrag festgehalten. Die Kosten werden durch den Projektierer/Betreiber übernommen, der Rückbau wird für den Anlagenbetreiber verbindlich festgeschrieben.

Insgesamt wird zudem das 2%-Ziel der Stadt Steinau an der Straße eingehalten (Die für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Verfügung stehende Fläche soll auf max. 2 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche je Stadtteil der Stadt Steinau an der Straße begrenzt sein). Für die Gemarkung Ulmbach (rd. 1.336 ha lw. Nutzfläche (Quelle: www.hlnug.de/themen/boden/auswertung/kompensationsflaechen-naturschutz/tabelle-emzar) weist die Stadt der Gemarkung Ulmbach damit 26,7 ha für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zu. Mit einer Gesamtfläche von insgesamt 5,4 ha liegt die geplante Anlage innerhalb der zur Verfügung stehenden Rahmens. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Solarparks Ulmbach I mit rd. 10 ha (Fa. Anumar) und Ulmbach II (Fa. Anumar) mit 5 ha.

Übersicht Solarparks in Ulmbach und Sarrod



Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Daten verändert)

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Kriterien für die Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Stadt Steinau an der Straße durch das Vorhaben überwiegend erfüllt werden.

5. Planungsalternativen

5.1 Freiflächen

Die Stadt Steinau an der Straße hat sich im Vorfeld und während der Durchführung der bisherigen Bauleitplanung auch auf regionalplanerischer Ebene mit Alternativflächen und -möglichkeiten beschäftigt und eine Analyse des Stadtgebietes im Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 vorgenommen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit stellt die nachfolgende Karte unterschiedliche Teilbereiche (TB) des Stadtgebiets dar, die hinsichtlich ihrer Vorgaben aus dem Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 analysiert werden:

Teilbereich TB Rebsdorf / Rabenstein / Sarrod

Dieser Bereich wird mit Ausnahme der Waldflächen und der Bereiche um die prägenden Fließgewässer fast ausnahmslos durch Vorranggebiete Landwirtschaft geprägt. Der hier vorliegend beantragte Standort befindet sich in diesem Teilbereich.

TB Ürzell / Ulmbach

Die Freiflächen in den Gemarkungen der im Vogelsberg gelegenen Stadtteile stellen sich weitgehend und nur mit sehr wenigen Ausnahmen ebenfalls als Vorranggebiete Landwirtschaft dar.

TB Neustall / Hintersteinau

Gleiches gilt für den räumlichen Bereich rund um Hintersteinau, der ebenfalls und fast ausnahmslos durch Vorranggebiete Landwirtschaft geprägt ist. Die in der Plankarte des Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 kaum zu erkennenden Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft sind auch hier aufgrund ihrer geringen Größe nicht als wesentliche Alternativen zu bewerten.

TB Marborn

Die Flächen rund um Marborn stellen sich ebenfalls als Vorranggebiete Landwirtschaft und zudem als Regionaler Grünzug dar.

TB Steinau a.d.S – Nord-Ost / Süd-Ost

Vergleichbare Aussagen lassen sich auch für die östlich der Kernstadt liegenden Freibereiche erkennen. Weite Bereiche sind hier dem Vorranggebiete Landwirtschaft und dem Regionalen Grünzug zuzurechnen. Waldflächen und Vorranggebiete Natur und Landschaft können zudem weitgehend als Standorte für PV-Freiflächen ausgeschlossen werden.

TB Seidenroth

Die Freibereiche westlich der Kernstadt und rund um Seidenroth sind ebenfalls durch weitläufige Vorranggebiete Landwirtschaft und in Teilen dem Regionalen Grünzug gekennzeichnet.

TB Marjoss

Rund um Marjoß lassen sich neben dem Verlauf der Jossa und der dort bestehenden Restriktionen ebenfalls weitgehend Vorranggebiete Landwirtschaft erkennen.

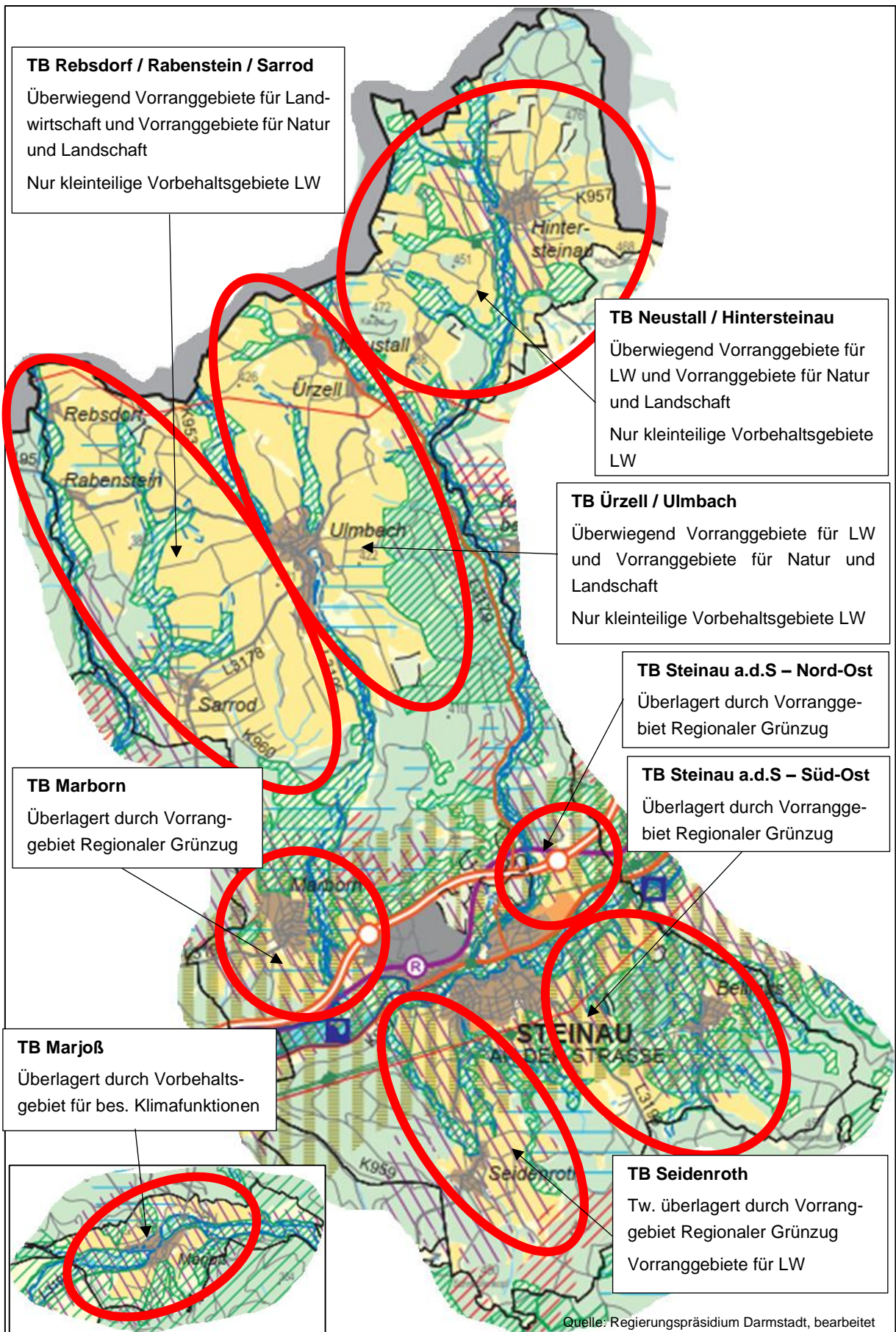
Fazit: Die Betrachtung des Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 zeigt eindrucksvoll, dass nahezu alle Freibereiche im Stadtgebiet von Vorranggebieten Landwirtschaft und im Tal der Kinzig zusätzlich durch den Regionalen Grünzug geprägt sind. Für die Stadt Steinau an der Straße ist es damit kaum möglich, die für die Energiewende erforderlichen Freiflächenanlagen auf andere und vermeintlich weniger konfliktreiche Standorte zu lenken.

Da es sich vorliegend um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (und eben nicht um einen sog. „Angebots-Bebauungsplan“) auf Basis eines Antrags des Vorhabenträgers (gem. § 12 Abs. 2 BauGB) handelt, hat die Stadt gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB „nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden“. Nach § 12 Abs. 1 BauGB muss der Vorhabenträger „bereit und in der Lage“ sein, das Vorhaben auch umzusetzen.

Die Inanspruchnahme des hier in Rede stehenden Vorranggebietes für Landwirtschaft auf Basis des *Kriterienkatalogs für die Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen der Stadt Steinau* (siehe Kapitel 3) wird daher zusammenfassend als zielführend und vertretbar erachtet, zumal gemäß GRUNDSATZ G 3.4.1-4 des TPEE zum Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 *nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen Vorranggebiet für Landwirtschaft für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieanlagen u.a. beanspruchbar sind*.

Darüber hinaus schreibt der Gesetzgeber in § 2 EEG 2023 den erneuerbaren Energien ihre besonders hohe Bedeutung in Form eines überragenden und damit höchstrangigen öffentlichen Interesses an den erneuerbaren Energien sowie deren Beitrag zur öffentlichen Sicherheit fest. Es handelt sich dabei um eine gesetzgeberische Wertungsentscheidung, die alle Behörden und Gerichte bei der Ausfüllung ihrer Wertungsspielräume bindet. Vor diesem Hintergrund bewertet auch die Stadt Steinau an der Straße den hier beantragten Planstandort als vertretbar und zielführend. Bei Abwägungsentscheidungen gilt damit eine Regelvermutung für das Überwiegen der erneuerbaren Energien gegenüber gegenläufigen Interessen in Form eines relativen Gewichtungsvorrangs. Auch die Frage nach möglichen Standortalternativen kann weder dem besonders hohen Gewicht noch dem relativen Gewichtungsvorrang entgegengehalten werden.

Analyse Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 im Stadtbereich Steinau an der Straße



5.2 Alternative Agri-Photovoltaikanlagen

Die sogenannten Agri-Photovoltaikanlagen sind im Vergleich zu den herkömmlichen „Solarparks“ in Hessen noch nicht in größerem Ausmaß etabliert. Die Wirtschaftlichkeit, die Flächeneffizienz und die Vereinbarkeit mit der vor Ort vorherrschenden landwirtschaftlichen Produktion hängt sehr stark vom jeweiligen Einzelfall und den standörtlichen Rahmenbedingungen ab. Neben einem deutlich höheren technischen Aufwand haben diese Anlagen auch größere Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch den höheren Aufbau. Der Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen (<https://llh.hessen.de>) stellt in diesem Zusammenhang fest, *dass Agri-PV-Anlagen für einige landwirtschaftliche Betriebe in Hessen eine interessante Alternative zur Diversifizierung des Betriebseinkommens darstellen können, insbesondere da das neue EEG2023 für solche Anlagen erstmals Fördertatbestände geschaffen hat. (...) Anlagenbauart und pflanzliche Produktion (Fruchtfolgegestaltung, Dauerkulturen) müssen optimal aufeinander abgestimmt werden, um eine möglichst hohe Flächennutzungseffizienz und wirtschaftlichen Erfolg zu erzielen.* Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass die sogenannte Agri-PV aktuell noch nicht in größerem Maßstab erprobt ist und vor allem auch nicht kurzfristig einen nennenswerten Beitrag zur Energiewende leisten kann.

Um den Ausbau erneuerbarer Energien möglichst schnell weiter voranzutreiben und einen Beitrag zur Energiewende auf lokaler Ebene leisten zu können, sieht die Stadt Steinau an der Straße daher zum jetzigen Zeitpunkt davon ab, eine solche Entwicklung zu etablieren.

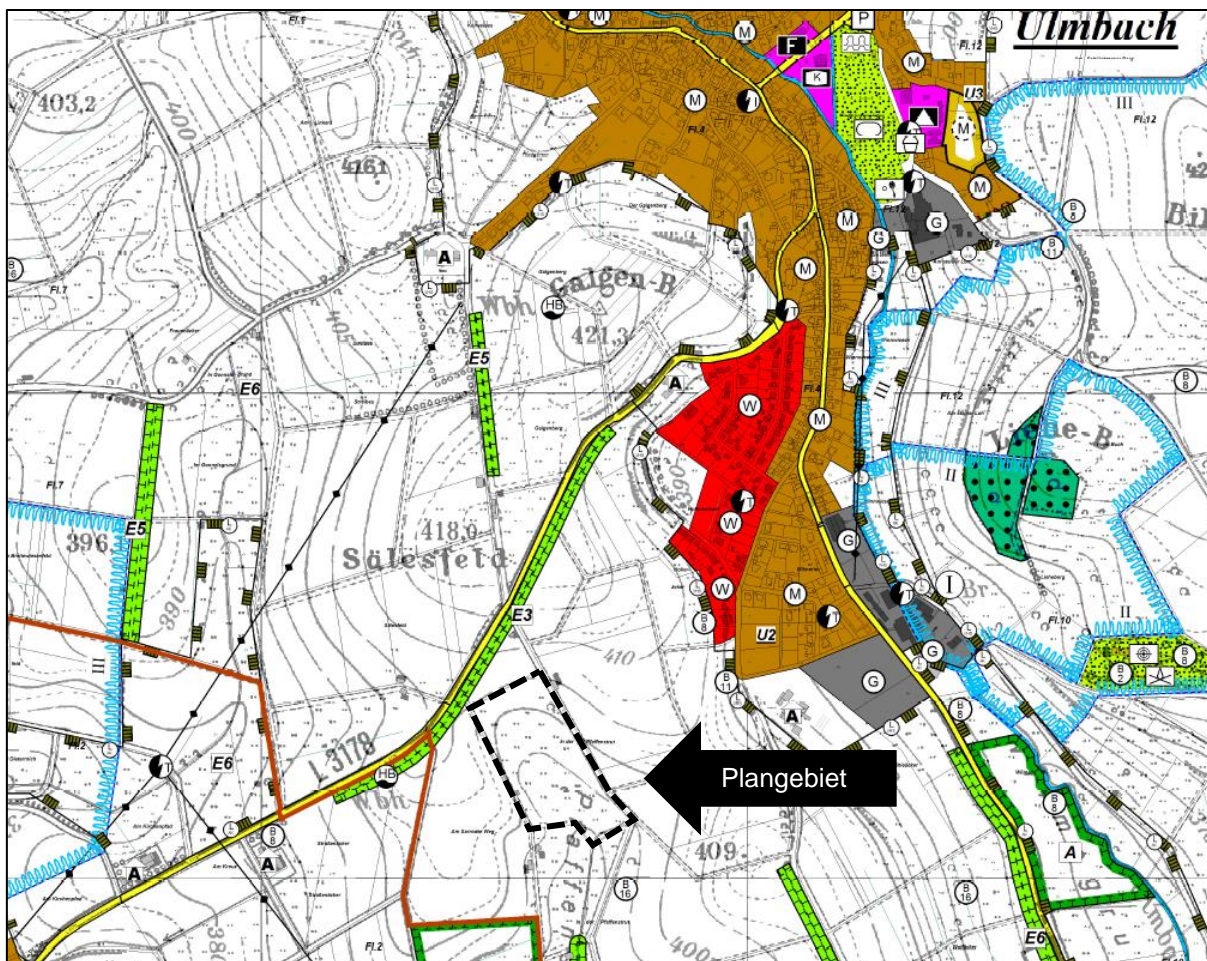
5.3 Schwimmende Photovoltaik-Anlagen

Im Stadtgebiet befinden sich mit Ausnahme des Kinzig-Stausees keine weiteren großflächigen Fließ- oder Stillgewässer, die die Voraussetzungen und Flächenverfügbarkeit für die Nutzung von schwimmenden Photovoltaik-Anlagen erfüllen. Der Kinzig-Stausee befindet teilweise innerhalb des Stadtgebiets, wird aber primär zum Hochwasserschutz und zur Niedrigwasseraufhöhung sowie zur Stromerzeugung genutzt. Daneben dient der Stausee auch der Naherholung und dem Tourismus. Durch Nutzung des Stausees kann es zu Veränderungen des Pegelstands und damit auch zur Einschränkung einer möglichen Nutzfläche für schwimmende Photovoltaik-Anlagen kommen (siehe auch die Auswirkungen durch die aktuell noch laufende Wehrklappensanierung mit der vollständigen Entleerung des Sees). Aufgrund der nur teilträumigen Lage innerhalb des Stadtgebiets sowie dem Erhalt der derzeit bereits vielfältigen Funktionen des Stausees, ist von einer Ausweitung der Nutzungen durch schwimmende Photovoltaik-Anlagen abzusehen.

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße aus dem Jahr 2007 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem ist die durch das Gebiet verlaufende Freileitung gekennzeichnet. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das Entwicklungsgebot vorliegend nicht erfüllt ist, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Steinau an der Straße

7. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan oder anderweitige städtebauliche Satzung.

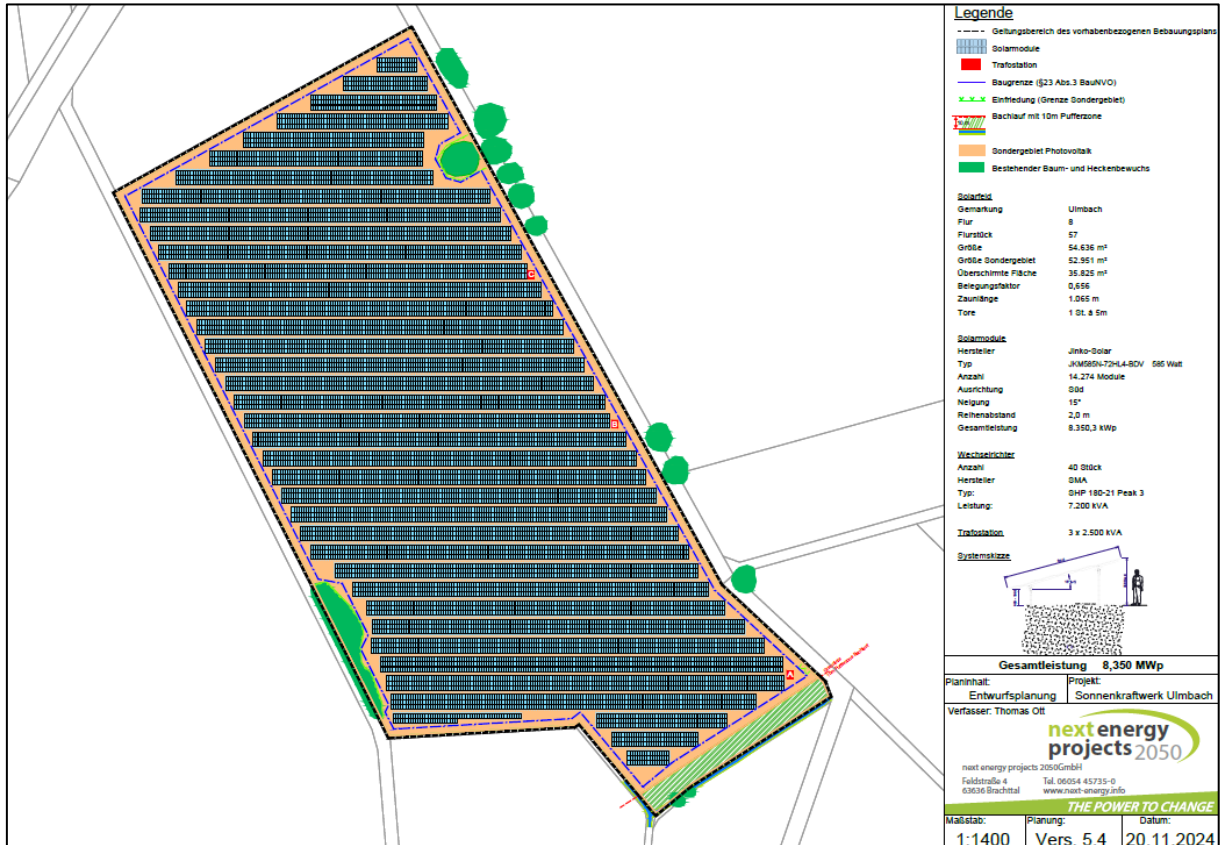
8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Stadt kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB sind daher innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet und die den Festsetzungen nicht entgegenstehen. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind allerdings zulässig. Die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Vorgesehen ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die geplanten Solarmodule werden dabei mittels Leichtmetallkonstruktionen nach Süden geneigt aufgeständert. Die übrigen Flächen sind Abstandsflächen zur Vermeidung von gegenseitiger Beschattung der Module respektive Flächen zur Zuwegung und Bewirtschaftung der Anlage und ihrer technischen Einrichtungen.

Vorhaben- und Erschließungsplan



Quelle: next energy projects 2050 GmbH

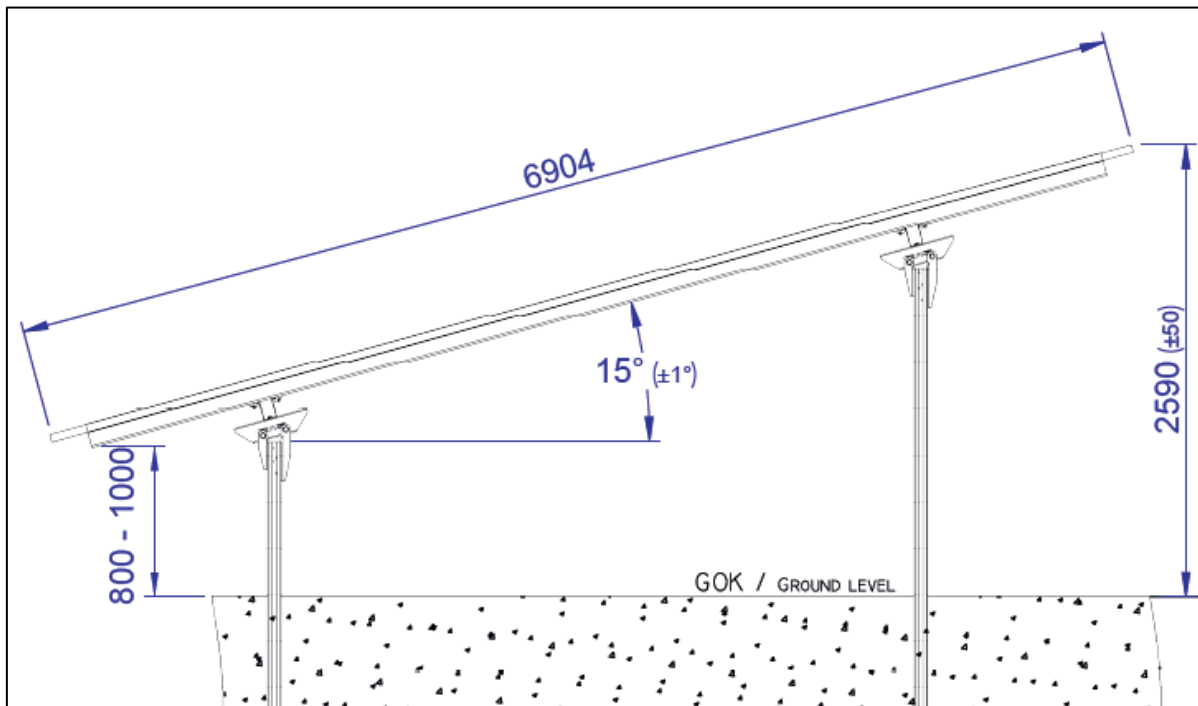
Die Module werden auf einer Metallkonstruktion befestigt und erreichen insgesamt ca. 0,80 - 3,00 m Höhe. Auf dem Gelände werden drei Transformatorstationen errichtet. Die Transformatorstationen haben jeweils eine Grundfläche von rund 24 qm (34 qm mit Fundament) und eine Raumkubatur von jeweils etwa 84,00 cbm. Die max. Wandhöhe der Trafostation beträgt vsl. 3,50 m. Die Gründung der Module erfolgt mittels Ramppfählen aus Metall in den vorhandenen Untergrund. Hierdurch wird ein minimaler Versiegelungsgrad gewährleistet. Die äußere Erschließung der gesamten Freiflächenphotovoltaikanlage soll über die bereits bestehenden landwirtschaftlichen Wege erfolgen.

Die Voraussetzungen für die verkehrstechnische und bauglogistische Anbindung sind vorliegend durch vorhandene Straßen und Wege gegeben. Ein mitunter temporärer Ausbau von landwirtschaftlichen Wegen außerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Qualität und Ausgestaltung der bestehenden Zuwegungen nicht erforderlich. Während der Betriebsphase findet nur eine geringe Nutzung durch Service- und Wartungspersonal sowie gegebenenfalls auch durch Besucher der Anlage statt.

Die Anbindung an das Stromnetz soll über zu verlegende Leitungen im Bereich bestehender landwirtschaftlicher Wege an den Einspeisepunkt im Bereich des Kinzigstausee erfolgen. Synergien mit der Anbindung des geplanten Solarparks in Sarrod sind in diesem Kontext beabsichtigt.

Der Bau der Kabeltrassen zum Einspeisepunkt wird weitgehend in offener Bauweise entlang bestehender Wege erfolgen und damit nur sehr geringe Eingriffswirkungen nach sich ziehen. Details werden im Vollzug mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Prinzipskizze Modultische



Quelle: next energy projects 2050 GmbH

9. Durchführungsvertrag

Während der Vorhaben- und Erschließungsplan den gleichen Verfahrensschritten wie der Vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt, wird der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Im Durchführungsvertrag werden grundsätzliche Regelungen getroffen. Die Planungshoheit verbleibt selbstverständlich bei der Stadt, ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder bestimmter Festsetzungen im Bebauungsplan wird durch den Vertrag nicht begründet und ist gesetzlich ausgeschlossen. Vertragspartner der Stadt ist vorliegend die next energy projects 2050 GmbH, Feldstr. 4, 63636 Brachtal. Die wesentlichen und bereits absehbaren Inhalte des Durchführungsvertrages, die für das Verständnis der Planung erforderlich sind, werden nachfolgend zusammengefasst:

Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf den Flurstücken im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der zugehörigen medialen Erschließung.

Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich u.a., das Vorhaben innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu realisieren.

Durchführung der natur- und artenschutzfachlichen Maßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten natur- und artenschutzfachlichen Maßnahmen sowie der Eingriffskompensation auf eigene Kosten.

Durchführung von Erschließungsmaßnahmen

Die Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen (hier v.a. mediale Anbindung und Erschließung) erfolgt durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten einschließlich der ggf. außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden Maßnahmen.

Haftung und Verkehrssicherung während der Bauzeit

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zur Fertigstellung trägt der Vorhabenträger im die Verkehrssicherungspflicht für die mit dem Vorhaben verbundenen Maßnahmen sowohl inner- als auch außerhalb des Plangebietes.

Kosten des Vertrags, Planungskosten

Der Vorhabenträger trägt Kosten des Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Der Vorhabenträger trägt zudem sämtliche Aufwendungen für die Planung und ihre Vorbereitung sowie sämtlicher erforderlicher Fachgutachten.

10. Verfahrensart und -stand

Die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen parallel im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungs- / Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	04.12.2023 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	bis __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Frist: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss /Satzungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 6 und § 10 Abs. 1 BauGB	___.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den *Kinzigtal Nachrichten* als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Steinau an der Straße.

11. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

12. Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind Photovoltaikfreiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen), Technische Nebenanlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, Umspannstation, Batteriespeicher), Stellplätze und Wartungsflächen zulässig. Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB sind innerhalb des in der Plankarte abgegrenzten Vorhabengrundstückes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Die Festsetzungen entsprechen dem vorliegenden Planziel und stellen dessen Vollzug sicher. Eine weitergehende Begründung erübrigt sich an dieser Stelle.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Grundfläche / Grundflächenzahl

Um die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wird die maximal zulässige absolute Grundfläche für die zur Errichtung der PV-Module erforderlichen Ramppfähle sowie technischen Nebenanlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, Umspannstation, Batteriespeicher), Stellplätze und Wartungsflächen auf maximal $GR = 1.200 \text{ qm}$ festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die von Solarmodulen überstandenen Flächen, von denen kein unmittelbarer Eingriff in Grund und Boden einhergeht, wird als Verhältniszahl mit maximal $GRZ = 0,85$ festgesetzt.

12.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der Lage im bisherigen Außenbereich ist eine Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen erforderlich, um die Einflüsse auf das Landschaftsbild zu begrenzen. Für die Oberkante der Modultische (der Solarmodule) und der technischen Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen) wird daher eine maximale Höhe von 3,5 m über Geländeoberkante festgesetzt (Istrecht gemessen). Kameramasten können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 8,0 m über Geländeoberkante zugelassen werden. Die Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule wird auf min. 0,80 m über Geländeoberkante festgesetzt, so dass eine Beweidung und / oder eine Grünlandnutzung möglich bleibt und der Luftaustausch unter den Modulen gewährleistet wird.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist dabei die in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeoberfläche. Zwischenwerte der Höhenlinien sind ausgehend von der nächstgelegenen niedrigeren Isolinie linear zu interpolieren.

Die oberen Bezugspunkte sind die Ober- bzw. Unterkanten der Solarmodule bzw. der technischen Anlagen. Bei Anlagen mit Dächern entsprechen diese der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt der Anlage bzw. des obersten Attikaabschlusses.

12.3 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Plankarte mittels Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer gebaut werden darf. Die Baugrenzen orientieren sich dabei an der Objektplanung und werden weitgehend flächig festgesetzt, um im Vollzug des Bebauungsplanes ausreichend Flexibilität und eine effiziente Grundstücksausnutzung zu gewährleisten. Die Photovoltaik-Freiflächenanlagen (also die Modultische mit Solarmodulen inkl. ihrer Zentralwechselrichter und Transformatorenstationen) sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die dem Nutzungszweck untergeordnete technische Einrichtungen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Kameramasten, Einfriedungen, etc.) sowie Zufahrten, Stellplätze, Betriebswege und Wartungsflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern anderweitige Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen und die zulässig Grundfläche bzw. Grundflächenzahl insgesamt eingehalten wird.

Die gesetzlichen Grenzabstände mit Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind allgemein zu beachten. Mit den erforderlichen Einfriedungen ist ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken und Wegen einzuhalten.

12.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Eingriffsminimierung in Grund und Boden wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zu- und Umfahrten und Wartungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Von dieser Festsetzung ausdrücklich ausgenommen sind die Bereiche zwischen den Modulreihen, die üblicherweise auch als Zuwegung zu Wartungszwecken genutzt werden, vorliegend jedoch weder in wassergebundener noch sonstiger Weise befestigt werden sollen. Die Modultische für die Solarmodule sind dementsprechend auch ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens im Ramm- und / oder Schraubverfahren innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu installieren. Hierdurch wird der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen ebenfalls weitgehend ausgeschlossen. Ein flächenhaftes Abschieben des Oberbodens zu Nivellierungszwecken oder die dauerhafte Lagerung von Aushub oder Baumaterialien sind unzulässig.

Um Lichtimmissionen in diesem bisher durch künstliches Licht weitgehend unbelasteten Bereich weitgehend zu vermeiden und zu reduzieren, wird aus städtebaulich-landschaftsökologischen Gründen festgesetzt, dass Außenbeleuchtungen ausschließlich an bzw. im unmittelbaren Umfeld von Funktionsgebäuden zulässig sind. Dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Wechselnde oder bewegte Beleuchtungen sind aufgrund ihrer Störwirkung unzulässig. Während der Bauphase können zur Sicherung der Baustelle temporär auch Beleuchtungen mit „grün strahlendem Licht eingesetzt werden, die auch Licht nach oben abstrahlen.

Um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten sind Zäune mit einem Mindestbodenabstand von im Mittel 0,20 m zu versehen. Die Bodenfreiheit ist dabei dauerhaft zu erhalten.

Die Bereiche unter den Modulen, d.h. die Ackerflächen sowie die durch Baumaßnahmen gestörten Grünlandflächen sind zur Entwicklung von naturnahem Grünland mit standortgerechtem Saatgut gesicherter regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet Hessisches Bergland) für artenreiche Biotopflächen magerer Standorte mit hohem Kräuteranteil (ca. 30 %) einzusäen und regelmäßig zu pflegen.

Zulässig sind Wildformen (keine Sorten) oder Heumulch bzw. Wiesendrusch. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen. Mit diesen Maßnahmen wird der ökologische Wert der Flächen unter den Modulen bewahrt und entwickelt.

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als „Sukzessionsfläche“ zu entwickeln. Die Fläche ist alle zwei bis drei Jahre durch grubbern vegetationsfrei herzustellen. Weitere Pflege- und/oder Bewirtschaftungsmaßnahmen sind zu unterlassen. Die Maßnahme dient der Erhaltung des Gewässerrandstreifens. Zudem kann damit die aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag resultierende Maßnahme für die Feldlerche in diesem Bereich unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange realisiert werden.

12.5 Baurecht auf Zeit

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird ein zeitlich begrenztes Planungsrecht sowie die Nachfolgenutzung (Fläche für die Landwirtschaft) festgesetzt. Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbetriebs beschränkt (30 Jahre, ab dem Tag des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz). Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen, Fahrwege und Fundamente). Als Folgenutzung wird eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

13. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Aufgrund der Lage im Außenbereich sind gewisse Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung des Projektes erforderlich. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

13.1 Dach- und Fassadengestaltung

Um eine möglichst harmonische und verträgliche Einbindung in die Landschaft zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Dächer im Plangebiet (z.B. von Nebenanlagen und Betriebsgebäuden) als Flachdächer mit extensiver Begrünung auszubilden sind. Fassaden von Nebenanlagen und Betriebsgebäuden sind zur Integration in den Naturraum mit senkrechter Holzverschalung oder weißen, bräunlichen, erdfarbenen oder anthrazitfarbenen Farbanstrichen herzustellen. Für die Photovoltaikmodule sind reflexionsarme Materialien zu verwenden.

13.2 Gestaltung von Einfriedungen

Aus den vorgenannten Gründen sind zur Erhaltung eines möglichst offenen Erscheinungsbildes ausschließlich Einfriedungen aus ummanteltem oder feuerverzinktem Stabgitter- oder Maschendrahtzaun geflecht mit obenliegendem Stacheldraht bis zu einer Höhe bis max. 2,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Gefahrenabwehr, aus dem Zutritt Unbefugter (elektrischer Betriebszaun), dem Schutz vor Vandalismus und vor Diebstahl und den versicherungstechnischen Anforderungen der finanzierenden Institute. Mauersockel sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind unzulässig, da sie das Orts- und Landschaftsbild im Außenbereich deutlich beeinträchtigen können. Einfriedungen sind landschaftsangepasst in dunkelgrauen, silbergrauen, grünen oder braunen Farben auszuführen.

14. Berücksichtigung umweltschützender Belange

14.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht mitsamt Anlagen liegt dieser Begründung als eigenständigen Dokument bei.

14.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Kompensationsplanung wurde im Rahmen der Umweltprüfung erstellt. Die Bilanzierung erfolgte gemäß Kompensationsverordnung Hessen über die Wertpunktbilanzierung der Biotoptypen auf den Flächen. Unter Berücksichtigung der Biotopentwicklung im Eingriffsbereich des Solarparks Ulmbach III entsteht ein Biotopwertüberschuss (nach Planung) von 187.785 Wertpunkten.

Im Rahmen der Landschaftsbildbewertung wurde ein Defizit von 18.000 Punkten ermittelt (Kapitel 15 des Umweltberichts). In Summe verbleibt damit ein Überschuss von 169.785 Biotopwertpunkten. Dieser „Überschuss soll zusätzlich zum Ausgleich der Landschaftsbildbeeinträchtigung genutzt werden. Der Ausgleich für die vorgesehene Bauleitplanung kann damit als erbracht bzw. sogar rechnerisch „überkompensiert“ gelten.

14.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Planung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen Eingang gefunden haben. Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

Auf der Grundlage der oben gemachten Ausführungen wurden unter den Pflanzen keine geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung Berücksichtigung finden.

Die wenigen vorgefundenen Brutvogelarten (außer den beiden Feldlerchenbrutorte) brüten in den randlichen Gehölzbereichen außerhalb des Eingriffsbereiches und nutzen diesen ausschließlich zur Nahrungssuche. Bei der Errichtung der Anlage ist mit der Schaffung neuer Nahrungsflächen für Ansitzwartenjäger wie den Neuntöter zu rechnen. Ebenso können andere Arten wie die Goldammer, Rebhuhn, Braunkehlchen oder Wachtel und weitere (siehe Literaturrecherche Bodenbrüter und PV-Anlagen von diesen Strukturen profitieren. Die Zwischenräume und Randbereiche von Photovoltaik-Freiflächenanlagen können auch von Greifvögeln als Nahrungsraum genutzt werden (Bosch & Partner 2007). Die PV-Module stellen dabei für die Greifvögel keine Hindernisse dar. Ein Funktionsverlust der Fläche ist durch den Bau der PV-Anlage demnach nicht zu erwarten. Folglich bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durchgehend erhalten.

Auf der 3,6 ha großen geplanten PV-Fläche werden nach Planungsrealisierung geschätzt 30 – 40 Pflanzenarten vorkommen (Arten des Extensivgrünlandes). Jetzt kommt hier nur die jeweilige Ackerkulturanpflanze und Intensivgrünlandgesellschaften mit geringen Artenzahlen vor. Dementsprechend wird sich der biotopgebundene (an die Natur und Landschaft hochwertigen Pflanzengesellschaften des Extensivgrünlandes) Artenanteil von Fauna und speziell auch der Avifauna und Insektenfauna stark erhöhen. (...) Mit Hilfe der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen Maßnahme kann ausgeschlossen werden, dass es zu artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommt.

Folgende Maßnahmen wurden in der Planung berücksichtigt:

A1 - Minimierung des Eingriffs zur Errichtung von Baustraßen und Versiegelung

Aufgrund der Nutzung des Offenlandbereiches als Lebensraum (Nahrungsraum für Vögel) ist sicher zu stellen, dass die bestehende Vegetation in möglichst geringen Umfang beeinträchtigt wird, so dass es nicht zu flächenhaftem Ausfall der Vegetationsstrukturen kommt. Ein flächenhaftes Abschieben des Oberbodens zu Nivellierungszwecken oder die dauerhafte Lagerung von Aushub oder Baumaterialien in den Offenlandbereichen sind zwingend zu unterlassen.

- Handlungsbezogene, einmalige Maßnahme. Nicht aus städtebaulichen Gründen nach § 9 BauGB festsetzbar. Daher Übernahme als Hinweis für den Vollzug der Bauleitplanung.

A2 - Erhalt Durchgängigkeit Umzäunung PV-Anlage

Die Fläche wird eingezäunt und der Zaun mit einem Bodenabstand von im Mittel 0,20 m versehen, sodass keine Veränderung in der Durch- und Zugänglichkeit für Klein- und Mittelsäuger oder anderen Tierarten zu erwarten ist.

- Festgesetzt als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

A3 - Bauzeitenregelung und Vergrümmungsmaßnahme Feldlerche

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Verletzung oder Tötung von Tieren, Erhebliche Störung und Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungsstätten), sind Bauzeitenregelungen einzuhalten. Bauarbeiten während der Brut- und Aufzuchtzeit von Feldlerchen

und anderen Bodenbrütern, wie beispielsweise der Wiesenschafstelze, von Mitte März bis Ende August sind nicht zulässig. Alternativ besteht die Möglichkeit den Oberboden des Geltungsbereiches außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (zwischen September und Februar) vegetationsfrei zu gestalten. Im Anschluss (spätestens ab Februar) ist der Geltungsbereich dann wöchentlich zu mähen oder flächendeckend mit ca. 2 m langen Pfählen oder Stangen zu bestücken, welche zudem im oberen Bereich mit Flutterband versehen werden. Der Abstand zwischen den Pflöcken sollte dabei nicht größer als 10 m betragen. Es ist sicherzustellen, dass sich das Flutterband möglichst bereits bei geringen Böen bewegt. Um eine ausreichende Vergrümpfungswirkung zu erzielen, darf es dazu nicht auf dem Boden oder der Vegetation aufliegen.

- Handlungsbezogene, einmalige Maßnahme. Nicht aus städtebaulichen Gründen nach § 9 BauGB festsetzbar. Daher Übernahme als Hinweis für den Vollzug der Bauleitplanung.

A4 – Ausgleichsmaßnahme Feldlerche: Intervallartige Sukzession mit Rohbodenrückführung alle 2 – 3 Jahre durch Grubbern auf der Abstandsfläche zum südlich angrenzenden Graben.

Die in Kap. 3.2 (des Artenschutzfachbeitrages) dargestellte Literaturrecherche zur Problematik Feldlerche und PV-Anlagen lässt im Ergebnis den Schluss zu, dass die Feldlerche durch flächige PV-Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Im Gegenteil ist hier eher von positiver Wirkung auszugehen.

Nach Auswertung der neuesten Untersuchungen ist die Verträglichkeit zwischen flächigen PV Anlagen mit naturnaher Grünlandvegetation und Feldlerchen und weiteren Bodenbrütern sehr hoch (z B. Bundesverband Neue Energiewirtschaft (bne) Studie „Solarparks – Gewinne für die Biodiversität“ 2019). So wurden diverse Vogelarten erfasst, die Solarparks als neuen Lebensraum entdeckt haben. Klassische Vogelarten der Agrarlandschaft wie beispielsweise Feldlerche und Grauammer nutzen Solarparks zunehmend als Lebensraum und Bruthabitat.

Ausgehend von den vielfältigen positiven Untersuchungsergebnissen in der Thematik flächige PV-Anlagen und Feldlerchen (und Bodenbrüter allgemein) erscheint es zielführend im Randbereich der hier geplanten PV-Fläche eine Ausgleichsmaßnahme für Feldlerchen (und Bodenbrüter allgemein) einzurichten bzw. fest zu setzen. Auf der 1285 m² großen Abstandsfläche zum südlich verlaufenden Graben soll eine Sukzessionsfläche entstehen, die alle 2 – 3 Jahre durch grubbern wieder vegetationsfrei gemacht werden soll. Weitere Pflege- und/oder Bewirtschaftungsmaßnahmen sollen hier nicht erfolgen. Diese Biotopstruktur lässt (neben der eigentlichen PV-Fläche) das besondere Brutinteresse von der Feldlerche und weiteren Bodenbrütern erwarten.

- Festgesetzt als Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Hinweis aus dem Verfahren: Im Rahmen von Bau- und Abrissarbeiten ist der gesetzliche Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Ist ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG nicht sicher vorab auszuschließen, hat eine rechtzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

14.4 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes ist ausschließlich die

Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung regenerativer Energie. Das Vorhaben trägt damit aktiv zum Klimaschutz bei und erzeugt keine Emissionen.

15. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

15.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

15.2 Oberirdische Gewässer

An das Plangebiet grenzt im Süden ein Graben (Gewässer 3. Ordnung) an. Der 10m-Gewässerrandstreifens wird berücksichtigt. Er wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist alle zwei bis drei Jahre durch grubbern vegetationsfrei herzustellen. Weitere Pflege- und/oder Bewirtschaftungsmaßnahmen sind zu unterlassen.

15.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Hinweise für den Vollzug: Zur Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch auslaufendes Öl und Benzin ist darauf zu achten, dass nur sorgfältig gepflegte Maschinen nach dem aktuellen Stand der Technik eingesetzt werden.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Gesetzeslage (WHG, LWG) und dem Stand der Technik umzusetzen. Kraftstoffe, Hydraulik- und Mineralöle sind nur auf befestigten und gegenüber dem Untergrund abgedichteten Flächen in dafür zugelassenen Behältnissen zu lagern. Ölbindemittel sind auf der Baustelle in ausreichender Menge vorzuhalten. Betonfahrzeuge und -maschinen sind nur auf eigens für diesen Zweck eingerichteten Anlagen und Flächen, und nicht auf unbefestigten Flächen zu reinigen.

Sollte eine Lagerung wassergefährdender Stoffe stattfinden, ist diese bei der Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Zum Wartturm 11-13, 63571 Gelnhausen anzuzeigen.

15.4 Wasserversorgung

Sowohl beim Bau als auch beim Betrieb der Anlage wird kein Trinkwasser benötigt. Der Brandschutz wird durch das auf den Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführte Wasser und anderen Löschmitteln und die Bereitstellung von Feuerlöschern im Bereich der Anlage sichergestellt.

15.5 Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet fällt weder beim Bau noch beim Betrieb der Anlage Schmutzwasser an. Niederschlagswasser von den Dächern der Trafostationen kann auf den Flächen versickern. Darüber hinaus sei auf die allgemein geltenden gesetzlichen Regelungen hingewiesen:

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: *Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: *Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

16. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

16.1 Altlastenverdächtige Flächen

Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

16.2 Kampfmittel

Erkenntnisse über eine mögliche Kampfmittelbelastung liegen gegenwärtig nicht vor.

16.3 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens.
3. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Absperrung von Schutzflächen mit Bauzäunen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau von Baustelleneinrichtungsflächen.
6. Vermeidung von Fremdzufluss während der Bauphase. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Kennzeichnung von Boden-Lagerflächen vor Ort. Begrenzung der Höhe von Boden-Mieten auf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden), etc.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und Eingrünung (Tiefenlockerung).
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

17. Denkmalschutz

Denkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt. Im Hinblick auf Bodendenkmäler sei darauf hingewiesen, dass Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen sind.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

18. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gegenwärtig sind durch den Betrieb der Photovoltaikanlage keine immissionschutzrechtlichen Belange erkennbar, die einer weitergehende Betrachtung erfordern.

19. Weitere nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

19.1 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Stadt Steinau an der Straße während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

19.2 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Betonreste und -abfälle dürfen nicht im Baufeld abgelagert oder zwischengelagert werden, sondern sind umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen.

20. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird nicht erforderlich.

21. Hinweise aus dem Verfahren

21.1.1 Blendfreiheit

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass von den Modulen keine Blendung für Verkehrsteilnehmer auf den umliegenden klassifizierten Straßen ausgeht.

21.2 Leitungsverlegungen

Sofern Leitungsverlegungen auf Straßengelände der klassifizierten Straßen vorgesehen sind, ist der Abschluss eines Gestattungsvertrages vor Leitungsverlegung erforderlich. Hierzu sind Hessen Mobil aussagefähige Antragsunterlagen mit allen erforderlichen Angaben (wie konkrete Lage, Leitungsart, Verlegeverfahren etc.) frühzeitig zur Prüfung vorzulegen.

21.3 Baugrunderkundungen

Insofern Bohrungen zur Baugrunderkundung oder aus anderen Gründen durchgeführt werden sollen, sind diese nach dem Geologiedatengesetz 14 Tage vor Beginn dem Hessischen Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie über das Portal Bohranzeige Online Hessen anzuzeigen (bohranzeige.de).

21.4 Grundwasserhaltung

Es dürfen auf dem Baugelände keine Grundwasserhaltung betrieben werden, ohne dass dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wurde. Ein Merkblatt kann bei uns oder von unserer Homepage (mkk.de) bezogen werden. Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der Abteilung Wasser- und Bodenschutz gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

21.5 Bauliche Ausführung

Jegliche Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberflächen dürfen nicht zu einer wesentlichen Minderung der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung führen. Generell sind Bodeneingriffe auf das unbedingt technisch erforderliche Maß zu beschränken. Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes und für Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig. Bei der Wiederverfüllung von notwendigen Bodenaufschlüssen ist das natürliche anstehende Bodengefüge wiederherzustellen. Wenn die Eindringtiefe der Modultische bzw. deren Gründung (Ramm- und / oder Schraubverfahren) im Grund- oder Stauwasserbereich liegt, ist für die Gründung grundwasserunschädliches Material bzw. wirkungsstabile Beschichtungen zu verwenden. Farb- oder Korrosionsschutzanstriche an den Aufständern sind nicht zulässig. Gleiches gilt auch für die Umzäunung.

21.6 Ersatzbaustoffverordnung

Bei der Verwendung von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu berücksichtigen.

21.7 Minimierung von Schadstoffeinträgen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden unsererseits Hinweise und Nebenbestimmungen zu den Themen Bau-, Unterhaltungs-, und Wartungsarbeiten sowie Betankung, Reparatur und Wartung von Fahrzeugen, Geräte und Maschinen formuliert.

21.8 Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Die vorgesehene flächenhafte Versickerung des ablaufenden, ungesamten Niederschlagswassers der Solarmodule und anderer Bauwerke über die unbelastete, belebte Bodenzone wird als erlaubnisfrei angesehen. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens flächendeckend durch z.B. Auflockerung wiederherzustellen und durch regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft aufrecht zu erhalten (z.B. Mahd, Nachsaat, Bodenauflockerung etc.).

21.9 Rückbau

Nach Nutzung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist ein vollständiger Rückbau dieser bzw. die Wiederherstellung des Ausgangszustands der Planfläche durchzuführen. Als Folgenutzung ist die Landwirtschaft vorgesehen, entsprechend der bisherigen Nutzung. Montagefläche, Lagerflächen, Zuwegungen, Kabeltrassen und versiegelte Bereiche sind vollständig zurückzubauen. Baustoffe, -abfälle, sonstige Verunreinigungen und auf und in den Boden eingebrachte, standortfremde Materialien sind vollständig zu entfernen.

21.10 Bodenschutz

Bodenschutzrechtlichen Belangen werden in der Bauleitplanung von der Oberen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt a.M.) vertreten werden.

22. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsgruppe Grün, 11/2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 1 zum UB), Planungsgruppe Grün, 11/2024
- Stadt Steinau an der Straße: Kriterien für die Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen der Stadt Steinau an der Straße
- Next energy projects 2050 GmbH: Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurfsplanung)
- Antrag auf Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan-Änderung „Solarpark Ulmbach III“
- Umweltvorprüfung zum ZAV-Antrag gem. Raumordnungsgesetz (ROG) Anlage 2 (zu § 8 Abs. 2), Pkt. 2 bis 2.6.9

Planstand: 11.11.2024

Projektnummer: 24-2856

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de