



Stadt Neustadt (Hessen)
Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 33 **"Solarpark Struth"**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,
und der Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Februar 2021

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.08.2020), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1.1 Das **SO-Freiflächenphotovoltaik (SO1 und SO2)** dient der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage in aufgeständerter Bauweise sowie der hierfür erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen sowie Wartungs- und Wegeflächen).

1.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)

1.2.1 In den mit SO-Freiflächenphotovoltaik bezeichneten Flächen (SO1 und SO2) ist Errichtung von Solarmodulen mit einer Höhe von max. 3,5 m zulässig.

Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Solarmoduls, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.

1.2.2 In den mit SO2 bezeichneten Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Höhe von max. 5,0 m zulässig.

Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.

1.2.3 In den mit SO-Freiflächenphotovoltaik bezeichneten Flächen (SO1 und SO2) sind Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch Antennen und Kameramasten bis zu einer Höhe von 8,0 m zulässig.

1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

1.3.1 Die Modultische sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne flächenhafte Bodenversiegelungen zu errichten (z.B. Streifen- oder Punktfundamente).

1.3.2 Der Modulabstand zum Boden beträgt mind. 0,7 m, der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mind. 2 m.

- 1.3.3 Funktionsflächen (z.B. Stellplätze, Wege, Kranaufstellflächen) sind i.U. von max. 3.500 qm zulässig. Diese sind wasserdurchlässig (z.B. Grünweg, Schotterrasen) anzulegen.
- 1.3.4 Nach Herstellung der Anlage sind die Ackerböden mit Ausnahme der Wegeflächen mit einem Kräuterrasen aus Arten des Vorkommensgebiets einzusäen. Die Flächen zwischen und unter den Modulen sind über den Betriebszeitraum extensiv als zweischürige Heuwiese mit Heuabtrag, oder durch regelmäßige Schafbestoßung, dauerhaft zu pflegen (Gehölzzonen sind vor Beweidungsschäden zu schützen).
- 1.3.5 Zum Schutz der kartierten Feuchtgrünlandbestände innerhalb der als SO1 gekennzeichneten Fläche sind Vegetations- und Bodeneingriffe durch angepasste Bauweisen und Bautechniken so zu begrenzen, dass sich die Standortbedingungen auf den Flächen kurzfristig regenerieren (beispielsweise durch Ausführung der Baustelle bei Trockenwetter, Anlage temporär erforderlicher Lager- und Abstellflächen außerhalb dieser Flächen, möglichst Heraushalten von Baustellenverkehren, Reduzierung erforderlicher Bodeneingriffe auf ein Mindestmaß).
- 1.3.6 Der Zaun entlang der Nordgrenze ist intensiv mit Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*) einzugrünen.
- 1.3.7 Zäune müssen für Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar sind (Bodenabstand mind. 10 cm).
- 1.3.8 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
(*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: i.M. 2 m*)
- 1.3.9 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Ziffer 1 sind die Grünlandflächen extensiv in Form einer Heuwiese zu pflegen. (*Ausführungshinweise: Eine Mahd ab dem 05.06. und bis zum 15.09. ist nicht zulässig. Der vorhandene Böschungsbewuchs des Kleinbachs ist durch regelmäßige Uferpflege mit Böschungsmahd und Gehölzverjüngung zu erhalten.*)
Im Bereich der vorhandenen Feldbrücken über den Kleinbach sind flächengleiche Ausbauten für interne Versorgungswege, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, zulässig.
Die Gewässersohle des Kleinbaches ist durch Einbringung von Geschiebespeiße und Totholz ökologisch aufzuwerten.
- 1.3.10 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Ziffer 2 sind die Grünlandflächen extensiv, in Form einer zweischürigen Heuwiese, zu pflegen. (*Ausführungshinweise: Eine Mahd ab dem 05.06. und bis zum 15.09. ist nicht zulässig. In den durchsickerten Quellbereichen sind Bodenschädigungen zu vermeiden. Sie sind mindestens in zweijährigem Turnus, erforderlichenfalls in Handmahd, mitzupflegen.*)

- 1.3.11 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Ziffer 3 sind die vorhandenen Grünlandflächen extensiv, in Form einer Heuwiese ersatzweise – auch durch extensive Beweidung – zu pflegen.
Die vorhandenen Gehölze sind zu schützen und zu erhalten. Die Durchführung gehölzerhaltender Pflegemaßnahmen ist vorab einvernehmlich mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 1.3.12 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen mit der Ziffer 4 sind zu krautigen Säumen zu entwickeln und mit Lockergebüschen standortheimischer Heckenarten zu bepflanzen.
Innerhalb der Randeingrünung ist die Anlage von bis zu zwei Zufahrten in je max. 5 m Breite zulässig.
- 1.3.13 Der in der Wegeparzelle 185/3 verlaufende Graben ist in seiner Funktion zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Abflusserhöhung führen, sind nicht zulässig.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

2.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

2.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (Downloadlink: rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/content-downloads/Baumerkblatt_090515_Stand_131014_0.pdf).

2.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

- Vor Beginn von Baumaßnahmen soll der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.

- Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
- Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

2.4 Bergaufsicht

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den beim RP Gießen vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

2.5 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

2.6 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens (gem. § 23 Abs. 1 HWG: Breite von 10 m) gelten die Vorgaben des § 38 HWG i.V.m. § 23 HWG. Darüber hinaus sind die Uferbereiche im Sinne des § 27 HWG („Bewirtschaftungsziele für oberirdischer Gewässer“) und § 21 Abs. 5 BNatSchG („Biotopverbund, Biotopvernetzung“) zu entwickeln.

2.7 Schutz von Versorgungsleitungen

Bau- und Planungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Im Plangebiet befindet sich randlich eine Mittelspannungsleitung der EAM Netz GmbH Stadtallendorf. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit dem Regionalzentrum Süd in Stadtallendorf erforderlich.

Knapp außerhalb des Geltungsbereichs im Südwesten verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung DN 300 ST/PN 16 der EAM Netz GmbH Stadtallendorf. Bei der Kabelführung zum Umspannwerk Allendorf Nord ist diese zu berücksichtigen und die Betriebssicherheit der Erdgasleitung darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden.

Im Südosten verläuft ein Abschnitt einer Telekommunikationsleitung der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

3. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

(standortheimische Arten)

3.1 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

3.2 Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere

Rosa canina - Hundsrose
Sambucus racemosa - Traubenholunder
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

3.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäude- und Zaunbegrünung

Clematis vitalba - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulus - Hopfen
Lonicera caprifolium - Jelängerjelieber (Geißschlinge)
Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

3.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gloster
Hauxapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Roter Booskop
Schafsnase
Schneeapfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzitronenapfel

Birnen :

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne

Süßkirschen :

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnisens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schmalfelds Schwarze

Sauerkirschen :

Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe

Pflaumen/Zwetschgen :

Bühler Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

3.5 Invasive Arten

Ausbreitungsaggressive **invasive Arten** dürfen nicht angepflanzt werden. Hierzu gehören insbesondere:

<i>Acer negundo</i>	- Eschen-Ahorn
<i>Ailanthus altissima</i>	- Götterbaum
<i>Amorpha fruticosa</i>	- Bastardindigo
<i>Prunus serotina</i>	- Späte Traubenkirsche
<i>Rhus hirta</i>	- Essigbaum
<i>Robinia pseudoacacia</i>	- Robinie
<i>Rosa rugosa</i>	- Kartoffel-Rose
<i>Rubus armeniacus</i>	- Armenische Brombeere
<i>Vaccinium angustifolium x corymbosum</i>	- Amerikanische Kultur-Heidelbeere

sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau