



**Stadt Neustadt (Hessen)
Kernstadt und Stadtteil Momberg**

**Bebauungsplan Nr. 32
"Solarpark Lotterberg"**

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**

Juni 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

1	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.3	Verfahren	4
1.3.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	4
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	6
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	7
1.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
2	Beschreibung der Photovoltaikfreiflächenanlage	10
3	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	12
3.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM) und Teilregionalplan Energie (TRPEM)..	12
3.2	Rahmenplan zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen.....	15
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	16
3.4	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen.....	17
4	Festsetzungen	18
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung	19
4.2.1	Grundfläche (GR).....	19
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	19
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	19
4.4	Grünordnungskonzeption.....	20
4.5	Eingriffsausgleich nach den Naturschutzgeboten	22
5	Flächenbilanz	22
6	Begriffsbestimmungen	23
7	Anlage: Hinweise aus den Beteiligungsverfahren.....	24
7.1	Deutsche Bahn AG	24
7.2	EAM Netz GmbH.....	27
7.3	GasLINE.....	30
7.4	TenneT TSO GmbH.....	33
7.5	Telekom Deutschland GmbH	36

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap.....	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (Stadt Neustadt, Hessen).....	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	3
Abbildung 4: Plangebiet vor Ausgrenzung hochwertiger Flächen (Bestandsplan-Basis)	5
Abbildung 5: Plangebiet nach Ausgrenzung hochwertiger Flächen (Bestandsplan-Basis)	5
Abbildung 6: Bodenviewer Hessen, bodenfunktionale Gesamtbewertung	8
Abbildung 7: Systemschnitt – Solarmodule	10
Abbildung 8: Beispielhaft bereits umgesetztes Projekt	10
Abbildung 9: TRPEM 2016 - Ausschnitt.....	12
Abbildung 10: RPM 2010 - Ausschnitt	12
Abbildung 11: FNP-Ausschnitt - vor der Änderung	16
Abbildung 12: FNP-Ausschnitt - nach der Änderung	16
Abbildung 13: Planteil	18

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

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Anlagen

Textanlage I: Städtebaulicher Rahmenplan zur Ausweisung großflächiger Freiflächen-Photovoltaikanlagen - online, zum Download unter:
<http://www.grosshausmann.de/index.php/beteiligungsverfahren>

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass

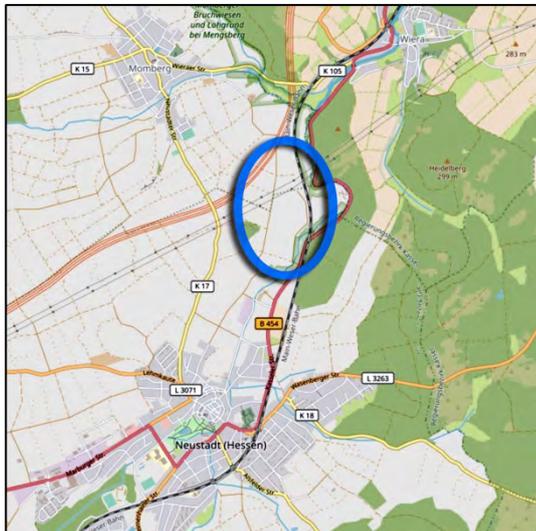


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Die Firma ENERPARC AG, Hamburg beabsichtigt durch ihr Tochterunternehmen ENERPARC Solar Invest 107 GmbH auf einer rd. 8,6 ha großen Fläche nord-östlich der Kernstadt unmittelbar neben der Bahnlinie auf Höhe der Littermühle eine Freiflächenphotovoltaikanlage (PVA) zu realisieren.

Das Vorhaben dient der Nutzung erneuerbarer Energien und damit auch der angestrebten Energiewende durch die Reduzierung der Nutzung fossiler Energieträger. Das Vorhaben trägt damit auch zu einer Vermeidung von Emissionen bei und dient dadurch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung.

Das Vorhaben entspricht damit gleich mehreren Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch – BauGB) und ist insofern im öffentlichen Interesse.

Aufgrund der starken Nachfrage von außen nach Flächen für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, hat die Stadt Neustadt (Hessen) einen städtebaulichen Rahmenplan beschlossen, in dem die Bereiche festgelegt werden, die aus städtischer Sicht, hierfür in Frage kommen (siehe Textanlage¹).

Zur Abstimmung übergeordneter Belange wurde im Vorfeld bereits zwischen Vorhabenträger, der Stadt Neustadt (Hessen) sowie relevanter Behörden (Regierungspräsidium Gießen - Dez. Regionalplanung, Landkreis Marburg Biedenkopf - FB Landwirtschaft, FD Naturschutz) ein Scopingtermin durchgeführt. Grundsätzliche Konflikte die eine Umsetzung verhindern, wurden hierbei nicht vorgebracht. Allerdings handelt es sich um z.T. naturschutzfachlich und landwirtschaftlich wertvolle Flächen, was i.R. der vorliegenden Planung besonders zu berücksichtigen ist.

Planungsrechtlich liegt das Gelände im Außenbereich nach § 35 BauGB und stellt ein nicht-privilegiertes Vorhaben dar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Hessen) ist das Areal als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Infolge dessen hat Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) in ihrer Sitzung am 22.06.2020 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplans (20. FNP-Änderung für den Bereich „Solarpark Lotterberg“) und zum Bebauungsplans Nr. 32 „Solarpark Lotterberg“ in der Kernstadt sowie im Stadtteil Momberg gefasst.

¹ Städtebaulicher Rahmenplan zur Ausweisung großflächiger Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Stand: Januar 2021

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

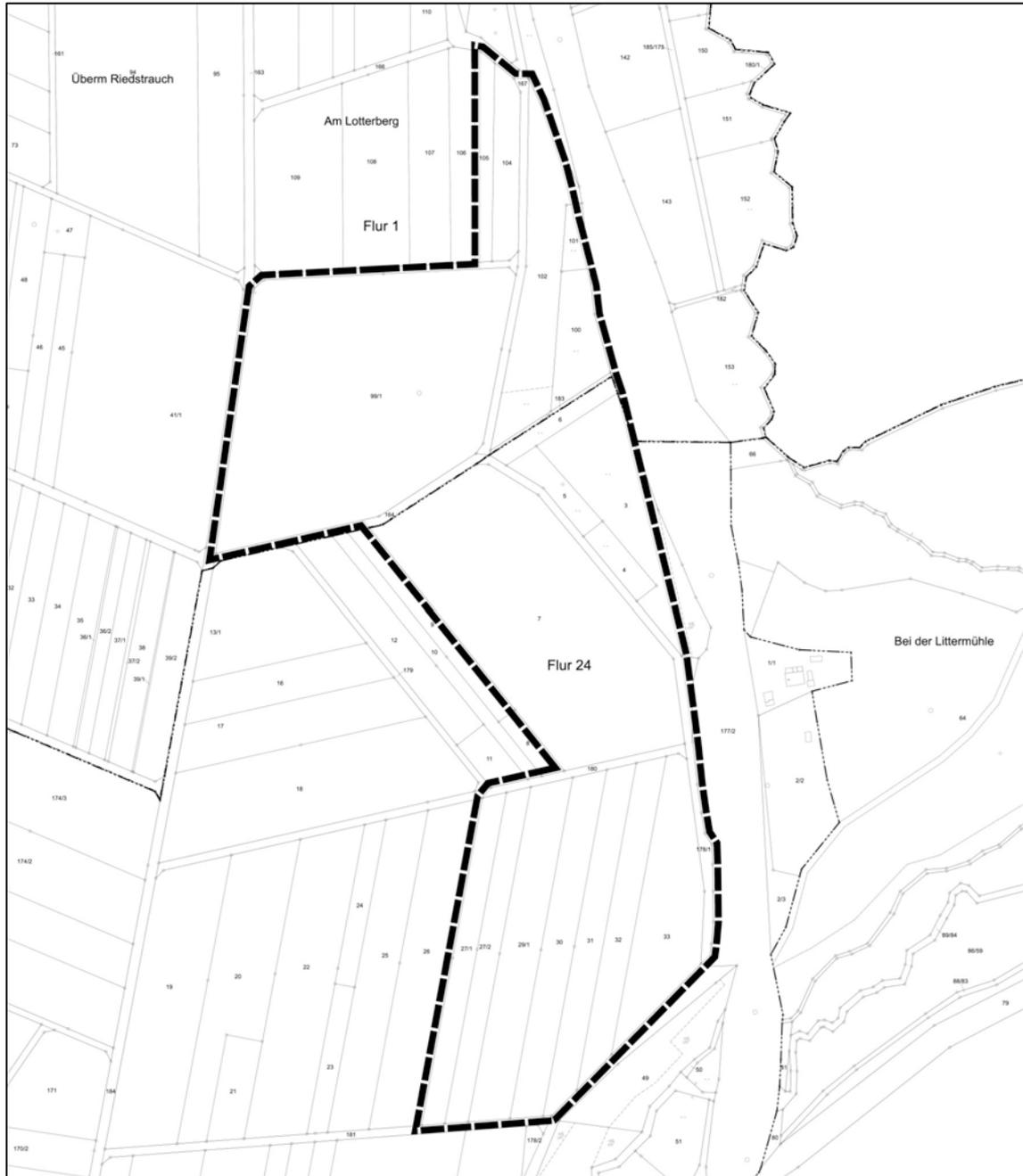


Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (Stadt Neustadt, Hessen)

Der Geltungsbereich liegt nordöstlich der Kernstadt und umfasst mehrere landwirtschaftlich genutzte Schläge westlich der Bahnstrecke der Main-Weser-Bahn. Die Geltungsbereichsgrenze orientiert sich an den umlaufenden Wege- und Bahnparzellen.

Dabei wurden im Vorfeld bereits

- die aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen nördlichen Gehölz-geprägten Biotope
- und die Bahndamm-begleitenden Gehölze

sowie nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren auch

- die Flächen mit dem nach FFH-RL geschützten LRT 6510 „Extensive Flachland-Mähwiese“
- und große Bereiche die im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (Bodenzahlen/ Grünlandgrundzahlen z.T. > 60) liegen

aus dem Geltungsbereich herausgenommen.



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst demnach die nachfolgenden Flurstücke:

Gemarkung Neustadt, Flur 24: 3 (tw.), 4, 5, 6, 7, 27/1, 27/2, 29/1, 30, 31, 32, 33,
178/1 (tw.), 180 (tw.).

Gemarkung Momberg, Flur 1: 99/1, 100 (tw.), 101 (tw.), 102 (tw.), 104, 105 (tw.),
164 (tw.), 165 (tw.), 167 (tw.), 183.

und besitzt eine Größe von rd. 8,6 ha.

Das Gebiet ist landwirtschaftlich geprägt, es dominieren Acker- und Grünländer unterschiedlicher Nutzungsintensität.

1.3 Verfahren

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) liegen nicht vor. Die Bauleitplanung ist daher im 2-stufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	22.06.2020
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 22.01.2021 bis 26.02.2021
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 22.01.2021 bis 26.02.2021
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

1.3.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Fertigstellung des Umweltberichts inkl. naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs.
- Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Anforderungen und entsprechende Anpassung der Planung hinsichtlich der grünordnerischen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.
- Festsetzung eines „Ackers mit Artenschutzmaßnahmen“ unter Vorsorgegesichtspunkten.
- Reduzierung des Geltungsbereichs (ehemals rd. 13,3 ha, neu: rd. 8,6 ha)
 - um die Ausgleichsfläche im Norden (Trasse der zukünftigen Bundesautobahn - Amt für Bodenmanagement, Autobahn GmbH des Bundes),

- um den nach FFH-RL geschützten LRT 6510 „Extensive Flachland-Mähwiese“,
- sowie überwiegende Rücknahme des „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ (Bodenzahlen/ Grünlandgrundzahlen z.T. > 60 - BUND Kreisverband Marburg-Biedenkopf, Kreisbauernverband Marburg-Kirchhain-Biedenkopf e.V., Landkreis Marburg-Biedenkopf).



Abbildung 4: Plangebiet vor Ausgrenzung hochwertiger Flächen (Bestandsplan-Basis)



Abbildung 5: Plangebiet nach Ausgrenzung hochwertiger Flächen (Bestandsplan-Basis)

- Nachrichtliche Darstellung der Leitungen und Aufnahme der Hinweise sowie wo gefordert inkl. Schutzstreifen (z.T. Rücknahme der Baugrenze in den Bereichen und Anpassung der Pflanzvorschriften der Randeingrünung) von
 - DB Energie GmbH (Stromleitung),
 - Deutsche Telekom (Telekommunikationslinien)
 - EAM Netz GmbH (Erdgas-Hochdruckleitung, Stromkabel),
 - GasLINE (LWL-KSR-Anlage),
 - TenneT TSO GmbH (Stromleitung).

- Aufnahme eines Hinweises zum Bergbau (Regierungspräsidium Gießen).
- Detaillierte Beschreibung der verkehrlichen Erschließung (Hessen Mobil).
- Zum Nachweis, dass es nicht zu einer Blendwirkung kommt, die zu einer Verkehrsgefährdung auf der zukünftigen Bundesautobahn führt, wird derzeit ein Blendgutachten erstellt. Sollte dieses zu dem Ergebnis kommen, dass doch Maßnahmen erforderlich sind, werden durch den Vorhabenträger entsprechende bauliche Maßnahmen ergriffen (Autobahn GmbH des Bundes).
- Ergänzung der Angaben zur Agrarstruktur (Landkreis Marburg-Biedenkopf, Regierungspräsidium Gießen).

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“²

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen

²Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen 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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*⁵

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Die Errichtung von großflächigen Solaranlagen durch Nachverdichtung im Innenbereich ist i.d.R. nicht möglich und die Konversionsflächen in Neustadt (Hessen), welche sich für derartigen Zweck eignen, werden bereits überwiegend gewerblich genutzt - Innenentwicklungsmöglichkeiten für großflächige Solaranlagen sind insofern nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung planungsrelevanter Faktoren wie möglichst geringe Auswirkung von Spiegelungen, Topographie, Vorbelastungen und Nähe zu Infrastruktur weist das aktuelle Plangebiet gute Eignungen zur Errichtung eines Solarparks auf. Da hier jedoch landwirtschaftliche Flächen überplant werden, wird somit die Umwidmungssperrklausel berührt.

Die Flächen zwischen den Modulen und darunter sind nach Herstellung der Anlage mit einer Grasmischung mit Kräutern einzusäen und über den Betriebszeitraum als Heuwiese oder, wie hier konkret geplant, in Form einer Schafweide zu pflegen - eine landwirtschaftliche Nutzung des Aufwuchses ist demnach auch weiterhin möglich. Darüber hinaus werden bodeneingreifende Maßnahmen durch die aufgeständerte Bauweise auf ein Minimum beschränkt (Gründung erfolgt durch verzinkte Stahlprofile).

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

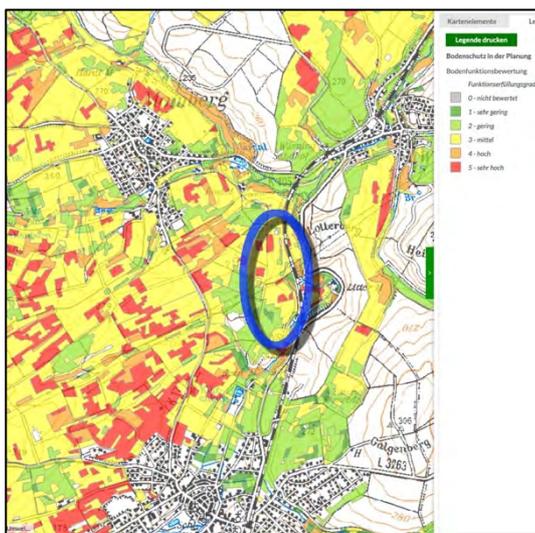


Abbildung 6: Bodenviewer Hessen, bodenfunktionale Gesamtbewertung

Nach der *bodenfunktionalen Gesamtbewertung* (Bodenviewer Hessen) wird die Fläche überwiegend nur als *mittel* eingestuft, bei *mittlerer Standorttypisierung*, *Feldkapazität* und *Nitratrückhaltevermögen*, allerdings auch bei *hohem Ertragspotential*. Kleinflächig werden manche Bereiche auch mit *sehr hoch* bewertet, wobei hier v.a. das *Ertragspotential* mit *sehr hoch* ausschlaggebend ist, währenddessen andere Bereich auch mit *sehr gering* bzw. *gering* bewertet werden.

Insofern ist die Fläche zwar hinsichtlich des Ertragspotentials als hochwertiger einzustufen, repräsentiert von ihrer Wertigkeit her aber eine hier typische Verteilung der Wertigkeit der Böden innerhalb der Neustädter Agrarflur zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Momberg

(vgl. nebenstehende Abb.).

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden die Bereiche, die im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt werden und die auch die höchsten Ertragszahlen aufweisen (Bodenzahlen/ Grünlandgrundzahlen z.T. > 60) überwiegend aus dem Geltungsbereich herausgenommen, so dass diese weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur sowie den Vorbelastungen innerhalb der Fläche sowie des Umfelds bewertet die Stadt Neustadt (Hessen) daher eine Überplanung der Fläche als erforderlich und hinnehmbar.

1.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des Weltklimaberichts der Vereinten Nationen (UN) ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen.

Mit der BauGB Novelle 2011 („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“) wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen erleichtert.⁶

Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klima-

⁶ zitiert aus: Bundestagsdrucksache 17/6076, vom 06.06.2011

anpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Mit der Entscheidung über den Ausstieg aus der Nutzung der Kernenergie wurde gleichzeitig die Entscheidung hin zu den Erneuerbaren Energien getroffen. Diese gelten als Motor der Regionalentwicklung und sind zu fördern. Vor allem ländliche Regionen schaffen sich durch den dezentral betriebenen Ausbau der Erneuerbaren Energien die Möglichkeit, eine nachhaltige, sichere und auf lange Sicht gesehene preiswerte Strom- und Wärmeversorgung auf ihrer Ebene sicherzustellen. Sie minimieren damit ihre Abhängigkeit von externen Einflüssen nationaler und internationaler Energiemärkte. Für Kommunen eröffnen sich durch die Ansiedlung von neuen gewerblichen Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien außerdem Einnahmequellen, die zur Konsolidierung der kommunalen Haushalte bzw. zur Verbesserung der räumlichen, sozialen und wirtschaftlichen Strukturen beitragen können.⁷

Im Ausbau der Erneuerbaren Energien kommt der Solarenergie bundes-, aber auch hessenweit eine wichtige Rolle zu. Sie besitzt, nach der Windkraft, das größte Ausbaupotential und im Jahr 2011 wurde bundesweit mehr als 15 % des erneuerbaren Stroms aus Sonnenenergie gewonnen.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 formuliert in Kapitel 7.2 die Zielvorgabe, bis zum Jahr 2020 mindestens ein Drittel des Endenergieverbrauchs - ohne Verkehr - durch möglichst regional erzeugte Erneuerbare Energien abzudecken. Nach der vorstehenden Prognose müsste Mittelhessen demzufolge im Jahr 2020 durch die Nutzung Erneuerbarer Energien rd. 6.085 GWh (Strom und Wärme) erzeugen.⁸

Dieser Zielvorgabe möchte die Stadt Neustadt (Hessen) nun durch die vorliegende Bauleitplanung entsprechen.

⁷ aus: Teil-Regionalplan-Energie Mittelhessen 2016, Seite 4

⁸ Grundsatzpapier: Raumordnerische Steuerung von Standorten für raumbedeutsame Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Stand Juni 2012.

2 Beschreibung der Photovoltaikfreiflächenanlage

Text und Abbildungen: ENERPARC AG, 02/2020

Allgemeines

Die Firma ENERPARC AG, Hamburg beabsichtigt durch ihr Tochterunternehmen ENERPARC Solar Invest 170 GmbH eine Photovoltaikfreiflächenanlage (PVA) in Neustadt (Hessen) auf einer Fläche von rd. 8,6 ha zu errichten. Der von der PVA erzeugte Strom wird in Gänze in das öffentliche Stromnetz eingespeist (Umspannwerk Treysa).

Die in das öffentliche Stromnetz eingespeiste elektrische Energie wird für den Anlagenteil der PVA, der sich in einem Streifen von 110 m vom bestehenden Gleiskörper befindet, im Rahmen des Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) vergütet. Die Höhe der Vergütung hängt von dem noch zu erwirkenden Tarifzuschlag durch die Bundesnetzagentur im Rahmen der entsprechenden Ausschreibungsrunden für Erneuerbare Energien ab. Der Strom aus dem restlichen Anlagenteil, der sich nicht in dem 110 m-Streifen entlang des Gleiskörpers befindet, wird durch die *Sunnig Lighthouse GmbH*, einer Tochtergesellschaft der ENERPARC AG, direkt vermarktet.

Die geplante Laufzeit der PVA beträgt i.d.R. 25 bis 30 Jahre und erzeugt nach aktuellem Planungsstand ca. 13 Mio. kWh elektrischer Energie pro Jahr.

Die geplante PVA besteht aus den eigentlichen Modulen, die auf einer Tragekonstruktion aus Aluminium/Stahl befestigt werden, samt Nebenanlagen wie bspw. Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen sowie einem geschlossenen Zaunsystem, das den gesamten Anlagenbereich umschließt.

Die PVA soll mit Grünelementen eingefasst werden, so dass mögliche Sichtbeziehungen zwischen PVA und Bahn sowie der freien Feldflur bzw. der Kernortslage minimiert werden. Unterhalb und zwischen den Modulreihen wird sich innerhalb weniger Wochen ein extensives Grünland entwickeln und in der gesamten Laufzeit der PVA bestehen bleiben. Aufkommendes Regenwasser kann somit ungehindert in den Boden versickern.

Komponenten

Module:

Aktuell sind Module mit einer Leistung von 330 Wp geplant.

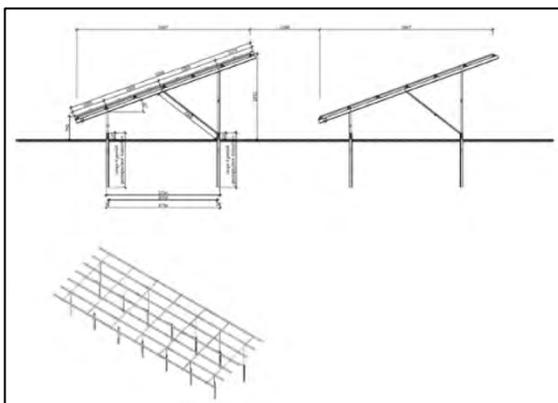


Abbildung 7: Systemschnitt – Solarmodule



Abbildung 8: Beispielhaft bereits umgesetztes Projekt

Unterkonstruktion:

Die Module werden auf sog. „Tischen“ auf einer Leichtmetallkonstruktion angeordnet. Diese wiederum ist auf in den unbefestigten Boden gerammte Aluminiumprofile befestigt. Die Gründungstiefe dieser Profile beträgt in Abhängigkeit des Untergrundes ca. 1,20 bis 2,50 m.

Die Tische werden auf allen Teilbereichen der Vorhabenfläche mit fest definiertem Winkel von ca. 20° nach Süden hin aufgeständert.

Die untere Modulkante befindet sich somit ca. 80 cm über GOK, die obere Modulkante maximal 3,0 m über GOK.

Der Reihenabstand der Tische beträgt zwischen 2,00 und 2,20 m.

Wechselrichter / Transformator:

Der in den Modulen erzeugte Gleichstrom wird mit Hilfe von Wechselrichtern in netzkonformen Wechselstrom umgewandelt. Je nach Netzeinspeisepunkt muss dieser Wechselstrom mit Hilfe von Transformatoren auf eine vom Energieversorger geforderte Spannungsebene transformiert werden.

Einfriedung:

Die PVA wird aus versicherungstechnischen Gründen mit einem ca. 2,30 m hohen Stabmattenzaun inkl. Übersteigschutz umfasst. Die Maschenweite wird so gewählt, dass sie Kleintieren die Möglichkeit des Wechsels bietet.

Erschließung

Es besteht ein sehr gut ausgebautes landwirtschaftliches Wegenetz (Asphaltstrecken) und die Andienung ist unter Wahrung der naturschutzfachlichen Anforderungen (strikter Schutz von Gewässern, Randgehölzen und Naturschutzflächen) durchführbar. Voraussichtlich wird es im Westen und im Südosten des Solarparks ein Tor geben. Die interne Erschließung berücksichtigt dabei die Erreichbarkeit der im Gebiet vorhandenen Strommasten und Leitungen.

Die Feldwege werden v.a. in der Bauphase regelmäßig genutzt werden. Während der Betriebsphase findet eine geringe Nutzung durch Service- und Wartungspersonal statt.

Sonstige Maßnahmen

Die Flächen unter und zwischen den Modultischen werden als Grünland hergestellt und extensiv gepflegt.

Umlaufend werden Eingrünungsstreifen festgesetzt, in welchen eine Randeingrünung aus Sträuchern gepflanzt wird.

3 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM) und Teilregionalplan Energie (TRPEM)

„Der Solarenergie ist im Hinblick auf eine klimaschonende Energieversorgung eine hohe Bedeutung beizumessen. Im Vergleich besitzt die Solarenergie nach der Windenergie das größte Ausbaupotenzial bei den Erneuerbaren Energien.

Photovoltaikanlagen wandeln die Solarenergie in elektrischen Strom um, der entweder unmittelbar vor Ort und ohne Belastung des Stromnetzes verbraucht werden kann oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird. Mittelhessen gehört zu einer Zone relativ hoher Einstrahlung, so dass sich potenziell geeignete Standorte für die Nutzung der Strahlungsenergie über die gesamte Region verteilen.

Das Land Hessen hat mit dem Energiegipfel vom 10. November 2011 für Photovoltaik ein Ausbaziel von 6 TWh/a formuliert und damit dem Ausbau der Photovoltaik eine wesentliche Bedeutung eingeräumt.“ (zu 2.3.-1 bis 2.3-4, TRPEM)

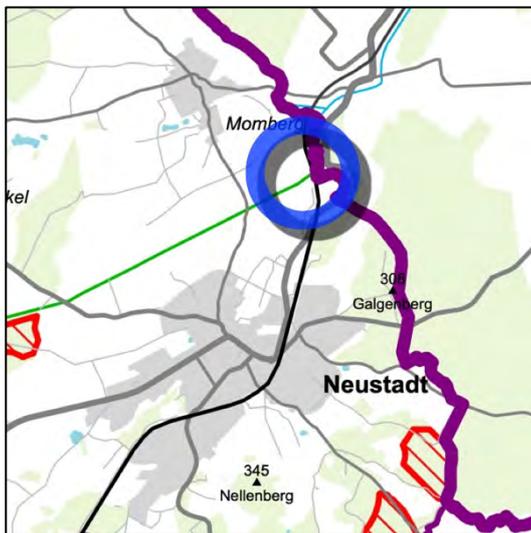


Abbildung 9: TRPEM 2016 - Ausschnitt

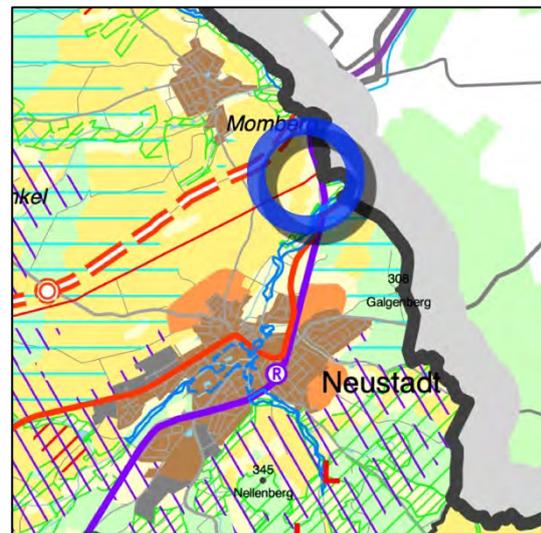


Abbildung 10: RPM 2010 - Ausschnitt

Im Teilregionalplan Energie Mittelhessen (TRPEM 2016) wird keine Gebietszuweisung für das Plangebiet getroffen, es befindet sich somit außerhalb der in erster Linie für die Errichtung einer PVA zgedachten „Vorbehaltsgebieten für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“:

„Raumbedeutsame Photovoltaik-Freiflächenanlagen, die nicht in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe errichtet werden können, sollen in den Vorbehaltsgebieten für Photovoltaik-Freiflächenanlagen errichtet werden. In diesen Vorbehaltsgebieten ist der Nutzung durch raumbedeutsame Photovoltaikanlagen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.“ (2.3-2 (G) (K), TRPEM 2016).

Darüber hinaus ist mit einer Netto-Größe von rd. 8 ha auch eine Raumbedeutsamkeit gegeben:

„Für die Raumbedeutsamkeit einer Photovoltaikanlage sind die Flächeninanspruchnahme und die räumliche Lage der Anlage ein Indiz. Regionalplanerischer Steuerungsbedarf besteht ausschließlich bei raumbedeutsamen PV-FFA. Anlagen, die die Darstellungsgrenze der Regionalplanung von 5 ha (Bruttofläche, inkl. Eingrünung,

Erschließung etc.) erreichen bzw. überschreiten, sind stets als raumbedeutsam einzustufen. [...]“ (zu 2.3-2 und 2.3-3, TRPEM 2016)

Der TRPEM 2016 trifft in diesem Zusammenhang hinsichtlich der rechtlichen Wirkung aber auch folgende Aussage:

„Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten PV-FFA ist eine Angebotsplanung zur Unterstützung der kommunalen Planung. Die ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete PV-FFA sind als Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung und sonstiger Fachplanungen besonders zu berücksichtigen und insoweit einer Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen zugänglich. Dabei ist der Nutzung als PVFFA gemäß § 7 Satz 1 Ziff. 2 ROG ein besonderes Gewicht beizumessen. Begründete Abweichungen sind ebenso möglich, wie auch PV-FFA ggf. an anderer Stelle im Gemeindegebiet im Rahmen der kommunalen Planung entstehen können. Die regionalplanerische Vorbehaltsfestlegung führt demnach nicht zu einer abschließend verbindlichen regionalplanerischen Standortsteuerung von PV-FFA, sondern hat vielmehr den Charakter einer regionalplanerischen Vorleistung für die nachfolgende kommunale Bauleitplanung.“

„Soweit Photovoltaik-Freiflächenanlagen außerhalb der Vorbehaltsgebiete PV-FFA errichtet werden sollen, stehen in Vorranggebieten für Natur und Landschaft, Vorranggebieten für Forstwirtschaft, Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz und in Vorranggebieten für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 die jeweiligen freiraumbezogenen Ziele der Raumordnung der Errichtung raumbedeutsamer Photovoltaik-Freiflächenanlagen entgegen. Die Errichtung raumbedeutsamer PV-FFA in diesen Gebieten würde die Realisierung der jeweiligen Freiraumfunktion bzw. -nutzung verhindern oder zumindest deutlich behindern.“ (zu 2.3-2 und 2.3-3 - Rechtliche Wirkung, TRPEM 2016)

Demnach ist es grundsätzlich möglich, PVA's auch außerhalb der Vorbehaltsgebieten PV-FFA durch die Aufstellung eines Bebauungsplans (inkl. Flächennutzungsplanänderung) zu errichten

Die Fläche selbst unterliegt zwei Gebietszuweisungen nach dem Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010):

- „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“

„In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.“ (6.3-2 (G) (K), RPM 2010)

*„Folgende **Flächeninanspruchnahmen sind** unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft **möglich**:*

- *Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben,*
- *Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha,*
- **Photovoltaikanlagen,**
- *Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie*
- *Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha.*

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.“ (6.3-3 (Z), RPM 2010)

- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“

„Gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die Errichtung von PV-FFA im Vorranggebiet für Landwirtschaft unzulässig. Im Sinne der zur Sicherung der Energiewende angestrebten Flächenvorsorge für Erneuerbare Energien verbunden mit dem Ansatz, möglichst konfliktarme, verbrauchsnahe und wirtschaftliche Potenzialflächen für Photovoltaik im Freiraum zu ermitteln, würde jedoch ein vollständiger Ausschluss der VRG für Landwirtschaft von vornherein zu einer zu starken Flächeneinschränkung und demzufolge zu einer Gefährdung der Energieziele führen.“ (zu 2.3-2 und 2.3-3, TRPEM 2016)

Insofern sind bei Überplanung von Vorranggebieten für Landwirtschaft durch mögliche Potentialflächen besonders die Bodenwertigkeit der betroffenen Flächen zu berücksichtigen.

Wie bereits im Kapitel „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ beschrieben (vgl. a. Abbildung dort), wird die Fläche hinsichtlich der *bodenfunktionalen Gesamtbewertung* (Bodenviewer Hessen) überwiegend als *mittel* eingestuft, bei *mittlerer Standorttypisierung*, *Feldkapazität* und *Nitratrückhaltevermögen* sowie *hohem Ertragspotential*. Kleinflächig werden manche Bereiche auch mit *sehr hoch* bewertet, wobei hier v.a. das *Ertragspotential* mit *sehr hoch* ausschlaggebend ist, währenddessen andere Bereich auch mit *sehr gering* bzw. *gering* bewertet werden.

Insofern repräsentiert die Fläche von ihrer Wertigkeit her eher eine hier typische Verteilung der Wertigkeit der Böden innerhalb der Neustädter Agrarflur zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Momberg. Dennoch wird die hohe Wertigkeit der Agrarböden unter anderem i.R. der Eingriffs-Ausgleichsplanung zu berücksichtigen sein.

Hinsichtlich der Agrarstruktur sind ebenso keine erheblichen negativen Auswirkungen feststellbar. Nach Aussage des Ortslandwirts werden alle Flächen von Nebenerwerbslandwirten in Pacht bewirtschaftet. Lediglich die Flst. 31, 32, 33 und 27/2 werden von einem Haupterwerbslandwirt bestellt, ebenso wie das Flst. 27/1 (alle Gemarkung Neustadt, Flur 24). Da es sich hierbei aber um im Verhältnis sehr kleine Flurstücke handelt, entstehen keine relevanten betrieblichen Beeinträchtigungen.

Ersatzland wird ebenso durch keinen der Landwirte gefordert, lediglich für das größere Flst. 7 (Gemarkung Neustadt, Flur 24), welches in kirchlichem Eigentum ist, soll für den hier wirtschaftenden Nebenerwerbslandwirt eine Ersatzfläche aus dem kirchlichen Fundus bereitgestellt werden.

Die restlichen Flurstücke, also der überwiegende Teil des Plangebiets, sind im Eigentum der Stadt Neustadt (Hessen) - da der hier wirtschaftende Nebenerwerbslandwirt derzeit bemüht ist, wegen angestrebter Betriebsverkleinerung seinen Flächenfundus zu reduzieren, sind auch hier keine negativen Folgen für den Betrieb durch den Solarpark zu befürchten.

Darüber hinaus wird das landwirtschaftliche Wegenetz erhalten, so dass die umliegenden Flächen auch weiterhin erreicht werden können.

Unüberwindbare Konflikte sind daher nicht feststellbar und unter Berücksichtigung der guten Eignung aufgrund von Vorbelastungen (Altlast, Bahnstrecke, Stromtrassen) sowie der Fördermöglichkeiten i.S. des EEG`s wird die Fläche seitens der Stadt Neustadt (Hessen) als geeignet bewertet.

Darüber hinaus nennt der TRPEM 2016 u.a. folgende Eignungskriterien für PVA's, welche das Plangebiet erfüllt:

*„Als Eignungsgebiete gelten aufgrund ihrer Vorbelastung weiterhin die Bereiche bis **500 m Abstand zu bestehenden Schienentrassen**, Bundesfernstraßen, regional bedeutsamen Straßen und sonstigen Landesstraßen, abzüglich der jeweiligen Bauverbotszonen[...]“ (zu 2.3-2 und 2.3-3 - Eignungskriterien, TRPEM 2016)*

Aufgrund der inhaltlichen Ausrichtung des Vorhabens im Hinblick auf die angestrebte Energiewende durch den regional orientierten Ausbau regenerativer Energiequellen erscheint das Vorhaben insgesamt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Hinweis:

Überdies hat die Stadt Neustadt (Hessen) i.R. einer Variantenprüfung explizit die vorliegende Fläche als eine von vier möglichen Flächen im Stadtgebiet unter Abwägung verschiedener Belange bestimmt, die sich für die Ausweisung einer großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlage eignen (vgl. Anlage I: „Städtebaulicher Rahmenplan zur Ausweisung großflächiger Freiflächen-Photovoltaikanlagen“).

3.2 Rahmenplan zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Auf Anregung der Oberen Landesplanungsbehörde hat die Stadt Neustadt (Hessen) aufgrund der aktuell großen Nachfrage nach Fläche für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet, in dem vier Bereiche im Stadtgebiet festgelegt wurden, die aus fachlicher Sicht für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Frage kommen und auch den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neustadt (Hessen) entsprechen.

Dieser, als Anlage beigefügte, Rahmenplan ist nach § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB bei der nachfolgenden vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung „insbesondere zu berücksichtigen“.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

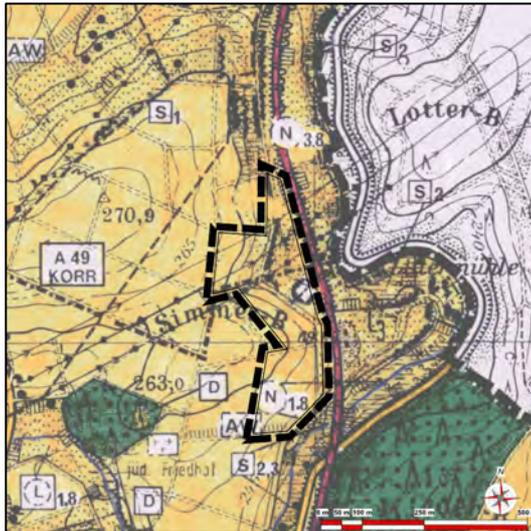


Abbildung 11: FNP-Ausschnitt - vor der Änderung

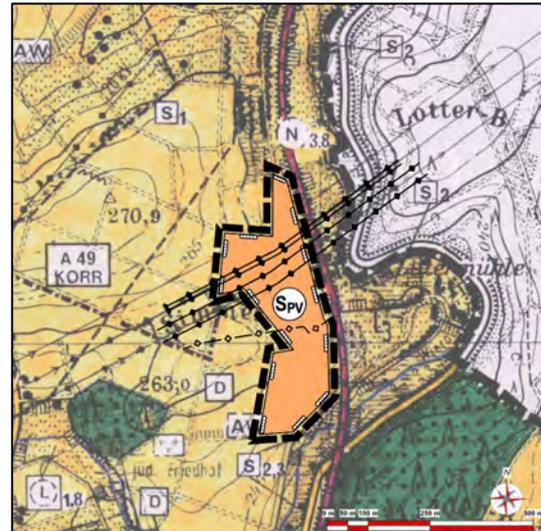


Abbildung 12: FNP-Ausschnitt - nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Hessen) stellt den Bereich gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als "Fläche für die Landwirtschaft - Grünland/Acker" dar, die Gehölze entlang der Randstrukturen sind zu erhalten. Darüber hinaus befindet sich eine Altfläche im Geltungsbereich und im südlichen Teil wird die „Entwicklung von Ackerwildkrautstreifen“ (AW) empfohlen. Benachbart liegt im Südosten jenseits der Bahnlinie das Naturschutzgebiet „Momberger Bruchwiesen und Lohgrund bei Mengersberg“ (N).

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer PV-FFA. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich betrieben (20. FNP-Änderung für den Bereich "Solarpark Lotterberg"), so dass das Plangebiet zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufläche - Photovoltaik“ dargestellt wird. Die Gehölzdarstellungen werden entsprechend der Planung ergänzt, unterhalb der PV-Module werden sich extensive Grünlandflächen entwickeln.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Darüber hinaus werden auch die vorhandenen Hauptversorgungsleitungen nachrichtlich in die Darstellungen übernommen und es werden Hinweise zur Altlast im Anhang aufgeführt.

3.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

Innerhalb des Plangebiets sind folgende übergeordneten Rahmenbedingungen zu beachten:

- Im Zentrum des Geltungsbereichs liegt nach Natureg eine Kompensationsfläche (Grünland, zu extensivieren - Status unbekannt).
--> Die Untere Naturschutzbehörde hat i.R. der frühzeitigen Beteiligung keine näheren Hinweise zu der Fläche vorgetragen und im Grundbuch sind keine Eintragungen vorhanden. Demnach ist hier davon auszugehen, dass keine Ausgleichspflichten auf der Fläche rechtskräftig vorhanden sind.
- Im Osten des Plangebiets liegt eine Altfläche.
--> Das Regierungspräsidium Gießen hat hierzu Ausführungshinweise mitgeteilt - diese wurden in die Planunterlagen mit einer entsprechenden Kennzeichnung übernommen.
- Innerhalb des Plangebiets finden sich zahlreiche Leitungstrassen:
 - DB Energie GmbH (Stromleitung),
 - Deutsche Telekom (Telekommunikationslinien)
 - EAM Netz GmbH (Erdgas-Hochdruckleitung, Stromkabel),
 - GasLINE (LWL-KSR-Anlage),
 - TenneT TSO GmbH (Stromleitung).
--> Die Leitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und die entsprechenden Auflagen berücksichtigt. Wo erforderlich, wurde die Baugrenze zurückgenommen und es wurden die Pflanzvorschriften innerhalb der Randeingrünung angepasst.
- Die sich im Osten befindliche Gewässerparzelle (Gemarkung Momberg, Flur 1, Flst. 183) lässt in der Örtlichkeit weder eine Grabenstruktur erkennen, noch ist nach Vorort-Beurteilung durch die Stadt Neustadt (Hessen) keine Verrohrung vorhanden. Insofern wird die Stadt Neustadt (Hessen) entsprechend der Anregungen der Oberen und Unteren Wasserbehörde ein Entwidmungsverfahren einleiten.

4 Festsetzungen

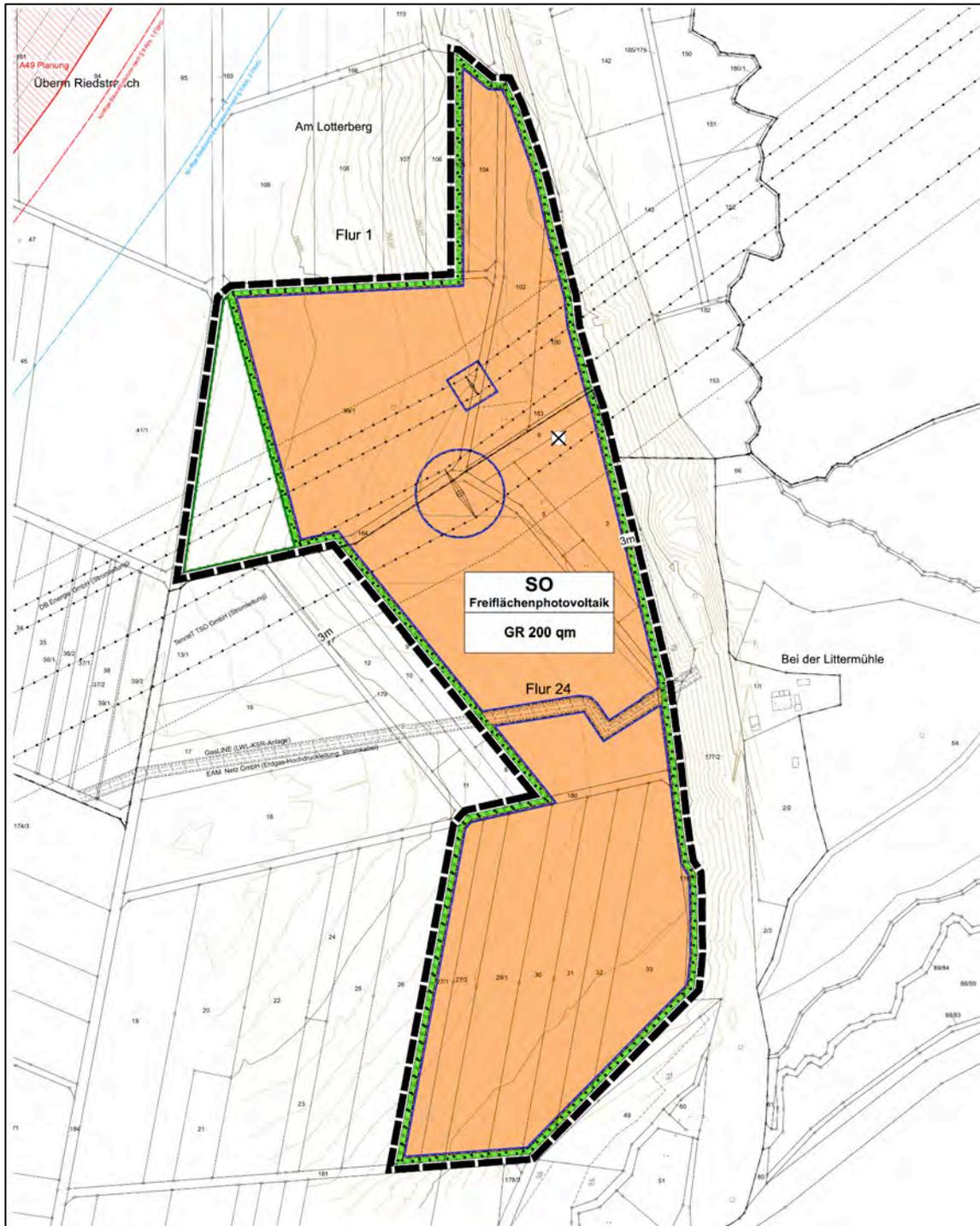


Abbildung 13: Planteil

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend gem. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet – Freiflächenphotovoltaik“ ($SO_{\text{Freiflächenphotovoltaik}}$ - SO) festgesetzt und dient der Unterbringung einer Photovoltaikanlage. Hierzu zählen beispielsweise die Modultische mit Solarmodulen, aber auch die betriebsbedingt erforderlichen Nebenanlagen wie z.B. Wechselrichter.

Hierdurch wird die Errichtung und Nutzung einer großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) inkl. aller technischen und betriebsnotwendigen Einrichtungen und Erschließungstrassen ermöglicht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundfläche (GR)

Für die Modultische mit Solarmodulen wird keine Grundflächenzahl festgesetzt, da diese in aufgeständerter Bauweise errichtet werden und nur punktuelle Versiegelungen des Bodens durch die Ständer der Solartische erfolgt. Daher wird im vorliegenden Fall eine zulässige Grundfläche mit 200 qm als Höchstgrenze festgesetzt. Diese umfasst

- die durch die in den unbefestigten Boden gerammten Aluminiumprofile bedingten Versiegelungen, welche überschlägig eine Größenordnung von rd. 50 qm haben werden sowie
- die für den Betrieb einer PV-FFA erforderlichen Nebenanlagen, z.B. Trafohäuschen.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die max. Höhe der Solarmodule wird bei 3,5 m, die der Nebenanlagen bei max. 5 m begrenzt und orientiert sich an den erforderlichen Maximalhöhen der baulichen Anlagen.

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

Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch Antennen und Kameramasten sind bis zu einer Höhe von 8,0 m zulässig.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert, welche den Bereich für die Solarmodule umschließen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, also nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen, können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO regelmäßig auch außerhalb der Baugrenze zulässig sein, soweit sie nicht direkt mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Hierunter fallen beispielsweise Trafohäuschen und Wirtschaftswege.

4.4 Grünordnungskonzeption

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Bauzeitig sind die **angrenzenden Gehölze** strikt zu schützen. Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist daher die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Erhaltende **Pflegeschnitte** bleiben aber auch während des Betriebszeitraums zulässig.

Die **Modultische** sind mit mindestens 75 cm Bodenabstand aufgeständert, also ohne flächenhafte Fundamente zu errichten (z.B. mit Streifen- oder Punktfundamente), wobei der Abstand zwischen den Modulreihen mind. 2 m einhalten muss. Hierdurch werden eine durchgängige Vegetationsdecke und unterschiedliche kleinklimatische Bedingungen (Temperatur und Feuchte) ermöglicht. Darüber hinaus sollten die PV-Module mit möglichst nicht-reflektierenden Oberflächen ausgestattet werden (z.B. Solarglas mit Anti-Reflexbeschichtung).

Für erforderliche **Bewegungs-/ Funktionsflächen** wird bestimmt, dass diese 3.500 qm nicht überschreiten dürfen und max. als Schotterrasen befestigt werden dürfen. Hierunter fallen beispielsweise Kran-Aufstellflächen, Stellplätze oder Wege. Flächenhafte Bodenversiegelungen o.Ä. für die Modultische sind nicht zulässig.

Zur Vermeidung und Minderung von erhöhten Oberflächenabflüssen und Aufheizeffekten sowie zur Steigerung der Biotopvielfalt sind die ehemaligen Ackerflächen mit einem Kräuterrasen aus Arten des Vorkommensgebiets zu begrünen und im gesamten Geltungsbereich die **Bodenflächen unter und zwischen den Modulen**, mit Ausnahme der Wegeflächen, über den Betriebszeitraum extensiv, als zweischürige Wiese mit Heuabtrag oder durch regelmäßige Schafbestoßung wie im vorliegenden Fall favorisiert, zu pflegen. Erfolgt eine Pflege mit Schafen, sind alle Gehölzflächen im Plangebiet, z.B. durch Auszäunung, vor Beweidung zu schützen.

Unter Vorsorgegesichtspunkten sind Nisthilfen für Kleinhöhlen- und Nischenbrüter an den Solartischen so zu installieren, dass sie für Kleinräuber nicht erreichbar sind und in der Morgensonne liegen (mind. 15 Stück). Ebenfalls unter Vorsorgegesichtspunkten sind an Rändern und auf Zwickelflächen mind. **10 Haufen aus langlebigem Fallholz und Stubben** in einem Mindestumfang von je 4 qm einzurichten und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus ist aus Gründen der Artenschutzvorsorge auch die **Wurzelstockrodung von Alt-Eichen** zum Zweck der Solarpanelinstallation unzulässig.

Erforderliche Gehölzrodungen inkl. randlicher Krautsäume (Rebhuhnbrutplatz) dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres erfolgen. Sofern abgelagertes Räumgut innerhalb der Vegetationsperiode aufgearbeitet werden sollen, ist vorab die Brutfreiheit zu überprüfen und erforderlichenfalls ein Zuwarten bis zum Brutende einzuhalten. Abweichungen sollen vorab mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Aus Sichtschutzgründen sind die **Randstreifen** zu krautigen Säumen zu entwickeln (aus dem Bestand oder durch Einsaat mit standortgerechter kräuterreicher Grasmischung aus dem Herkunftsgebiet), welche durch die Anpflanzung von Gebüschgrup-

pen standortheimischer Heckenarten unter **Erhalt der hineinragenden Bahngehölze** zu ergänzen sind (trupweise, mehrere Arten, Pflanzabstände i.M. 2 m) (*Ausführungsvorgaben/ -hinweise: vgl. Grünordnungsplan im Umweltbericht*). Die Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB festgesetzt. Innerhalb der **Leitungs-/ Kabelschutzstreifen** sind bei der Standort- und Artenwahl die Anforderungen der jeweiligen Versorger hinsichtlich der Zulässigkeiten von Gehölzen zu beachten (*vgl. Anlage zur Begründung „Hinweise aus den Beteiligungsverfahren“*).

Die Anlage von **zwei Zufahrten** innerhalb der Randstreifen ist dabei zulässig.

Zum Schutz der angrenzenden **extensiven Flachland-Mähwiese (LRT 6510)** innerhalb des Flurstücks 105 (tlw.) in (Gemarkung Momberg, Flur 1) ist die Standortgunst zu erhalten: Dabei ist darauf zu achten, dass bauzeitig hier keine Vegetationszerstörungen oder Bodenbelastungen stattfinden und der Randeingrünungsstreifen auf ganzer Länge des Flst. 105 von Gehölzen freigehalten wird.

Die zum Schutz der Anlage erforderliche **Einfriedung** ist so zu wählen, dass sie für Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar ist (im Mittel mind. 10 cm Bodenabstand, bei Schafbestoßung zum Schutz von Jungschafen wenigstens punktuelle Durchlässe mit mind. 10 cm Höhe einrichten). Darüber hinaus sollte die Einzäunung v.a. hinsichtlich Höhe und Farbgestaltung so zurückhaltend wie möglich ausgeführt werden.

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen gem. beispielhafter Pflanzliste vorzunehmen, ausbreitungsaggressive, invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

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

Da der entlang des viel benutzten Flurwegs im Westen liegende Teilbereich des Flst. 99/1 (Gemarkung Momberg, Flur 1) nicht für den Solarpark benötigt wird soll dieser nach dem Willen der Stadt Neustadt (Hessen) als „**Acker mit Artenschutzmaßnahmen**“ gem. Kompensationsverordnung Hessen unter Vorsorgegesichtspunkten bzgl. Artenschutz und Einbindung in die Landschaft festgesetzt und entwickelt werden (die Maßnahmentypen sind in Anlehnung an die HALM-Förderrichtlinien konzipiert). Der Acker wird, unter Verzicht auf Wintergerste-Anbau, weiter bewirtschaftet, wobei in dem Schlag **Blühstreifen** und **Feldvogelfenster** jährlich langfristig anzulegen sind (*weitere Ausführungsvorgaben/ -hinweise: vgl. Grünordnungsplan im Umweltbericht*):

Blühstreifen

- Über die ganze Länge der West- und Südseite sind Blühstreifen in 5 m Breite jährlich neu anzulegen (Herstellung bis 30.04., kein Umbruch bis 15.09.).
- Es sind standortangepasste Saatgutmischungen zu verwenden (Mindestanforderungen gem. agrarnaturschutzfachlicher Förderkriterien).
- Pflanzenschutzmitteleinsatz ist nicht zulässig.
- Das Aufkommen unerwünschter Arten ist durch Schröpfschnitte und ggf. durch Nachsaat ab 15.07. zu unterbinden.

Feldvogelfenster

- 3 Stück, je 3m x 7m,
- Anlage durch Aussparen der Einsaat bei im jährlichem räumlichen Wechsel.

Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Stadt Neustadt (Hessen) und dem Investor.

Empfehlungen/ Hinweise:

Beim Rückbau sind artenschutzrechtliche Anforderungen eventuell eingewanderter Arten gemäß der gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

Ergänzende Hinweise an nachfolgende Planungsebenen sind Kap. 4 der Anlage I „Erhebungen und Folgebeurteilungen zur Biologischen Vielfalt“ sowie dem „Grünordnungsplan“ im Umweltbericht zu entnehmen.

4.5 Eingriffsausgleich nach den Naturschutzgeboten

Gemäß Kap. „Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich“ im Umweltbericht entsteht in der Summe durch die Maßnahmenumsetzung im Geltungsbereich ein rechnerischer Biotopwert-Überschuss von + 110.035 Biotopwertpunkten.

Dieser beinhaltet auch bereits eine Zusatzbewertung für das Schutzgut Landschaftsbild.

Die Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch Nebenanlagen, Punktfundamente und Wege können durch die Regeneration des Bodens innerhalb der Randeingrünung sowie den Blühstreifen planintern kompensiert werden.

Die Eingriffe können demnach im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig kompensiert werden.

5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet - Freiflächenphotovoltaik	75.113 qm	88,0 %
Randeingrünung	4.971 qm	5,8 %
Acker mit Artenschutzmaßnahmen	5.281 qm	6,2 %
GESAMT	85.365 qm	100 %

6 Begriffsbestimmungen

Grundfläche (GR)

Die Grundfläche mit Flächenangabe gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche zulässig sind.

Beispiel: Bei einer Grundfläche von 200 qm dürfen maximal 200 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen der Nebenanlagen sind vollständig mit einzurechnen.

Baugrenze

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)*

7 Anlage: Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

7.1 Deutsche Bahn AG



Deutsche Bahn AG • Camberger Straße 10 • 60327 Frankfurt am Main

Groß & Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien - Region Mitte
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com

TÖB-FFM-21-95296/DK

22.02.2021

Aufstellung der 20. FNP-Änderung im Bereich "Solarpark Lotterberg" Strecke 3900 Kassel – Frankfurt, km 68,5 – 69,9 BSL 472 Borken - Fronhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Zur Vermeidung von Bahnbetriebsgefährdungen sowie zur Sicherheit der auf dem angrenzenden Grundstück verkehrender Personen und beweglicher Sachen ist die Aufnahme unserer Bedingungen/Auflagen und Hinweise in die Begründung/textlichen Festsetzungen unerlässlich.

Im Gebiet Ihres Bebauungsplanes Nr. 32 „Solarpark Lotterberg“ befindet sich unsere 110kV Bahnstromleitung Borken-Fronhausen. Konkret sind wir in diesem Bereich mit den Mastfeldern 6328-6330 betroffen. Der Schutzstreifen beträgt in diesem Feld rechts und links der Leitungsachse, das ist die gedachte Verbindungslinie der beiden Mastmitten, je 21m.

Dem Bebauungsplan können wir nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen so nicht zustimmen, da die erforderlichen Schutzabstände nicht eingehalten werden könnten.

Wir schlagen folgende Änderung in den Textlichen Festsetzungen vor:

- 1.2.2 Innerhalb des Schutzstreifens der 110KV-Bahnstromleitung Borken-Fronhausen ist die Errichtung baulicher Anlagen nur in Absprache mit der DB Energie GmbH zulässig.
- 1.2.3 Innerhalb des Schutzstreifens der 110KV-Bahnstromleitung Borken-Fronhausen ist die Errichtung von Antennen und Masten nur in Absprache mit der DB Energie GmbH zulässig.
- 1.3 Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bäume angepflanzt werden.

...

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:

Vorstand:

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz





2/3

Um den Mast 6329 ist eine Fläche von 20m x 20m freizuhalten, um notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchführen zu können.
Ebenso muss gewährleistet werden, dass der Mast 6329 jederzeit für die DB Energie GmbH frei zugänglich ist.

Für Unterbauungen bzw. Anpflanzungen sind hier Höhen und Seitenbeschränkungen gem. EN 50341 zu beachten. Außerhalb des Schutzstreifens bestehen keine Einschränkungen. Sofern es sich nicht um Windenergieanlagen handelt. Auszugsweise nennen wir hier einige Abstände.

6,5m	zur Geländeoberfläche (Feld, Böschung)
3m	zu Dachflächen mit einer Dachneigung >15° und aus feuerhemmendem Material
5m	zu Dachflächen mit einer Dachneigung <15° und aus feuerhemmendem Material
11m	zu Dachflächen aus nicht feuerhemmendem Material und über feuergefährdeten Einrichtungen (z.B. Tankstellen)
3m	zu Antennen, Blitzschutzeinrichtungen, Straßenleuchten, Fahrbahnmasten, Werbeschildern u. ä., auf denen man nicht stehen kann.
7m	zu Straßenoberflächen
8m	zu allgemeinen Sportflächen (Bei Sportarten mit Wurf- oder Schießgeräten muss sichergestellt werden, dass eine Annäherung an Leiter auf weniger als 4m vermieden wird)
4m	zu fest installierten Sporteinrichtungen wie Start- und Zieleinrichtungen, Campingeinrichtungen sowie Einrichtungen, die aufgerichtet oder bestiegen werden können.
2,5m	zu Bäumen. Dabei ist die Endaufwuchshöhe zu berücksichtigen. Ersatzweise empfehlen wir daher niedrig wachsende Busch- oder Heckengehölze.

Alle Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Erdbodens innerhalb des Schutzstreifens sind mit der DB Energie GmbH abzustimmen.

10m um den Mast herum darf kein Erdreich abgetragen werden, um die Standsicherheit der Maste nicht zu gefährden.

Vorsorglich wollen wir Sie darauf hinweisen, dass bei der Aufstellung von Baukränen bzw. bei der Durchführung von Baumaßnahmen folgende Sicherheitsabstände einzuhalten sind. Es ist sicherzustellen, dass Kräne oder andere bewegliche Teile jederzeit einen Sicherheitsabstand

von min. 3m zu den spannungsführenden Leiterseilen unserer 110kV Bahnstromleitung einhalten. Dabei ist das Ausschwingen der Hebelasten wie auch der Leiterseile bei seitlichem Wind zu berücksichtigen.

Besteht die Gefahr einer möglichen Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes, so ist vor Arbeitsbeginn (**ca. 4-6 Wochen**) wegen einer **kostenpflichtigen Abschaltung** der o.g. 110kV Bahnstromleitung Kontakt mit der nachfolgenden Instandhaltungsstelle von DB Energie GmbH aufzunehmen.

DB Energie GmbH
I.ET-W-MI 3





3/3

Abschaltungen werden aus betrieblichen Gründen nur einseitig gewährt. Totalabschaltungen müssen mit sehr großem zeitlichem Vorlauf, ca. 6 Monate, beantragt werden. Diese Abschaltungen sind dann zeitlich eng begrenzt für einige Stunden möglich. Allerdings kann für den Genehmigungszeitraum (Wochentag oder Wochenende) keine Prognose abgegeben werden. Vor Baubeginn hat sich die bauausführende Firma in die Gefahren der Bahnstromleitung einweisen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

X

i.V.

X

i.A.

7.2 EAM Netz GmbH



EAM Netz GmbH | Bahnhofstraße 1 | 35260 Stadtallendorf

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

24. Februar 2021

**Bauleitplanung der Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt und Stadtteil Momberg
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Solarpark Lotterberg“
Ihre Anfrage vom 19. Januar 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre Information zur Bauleitplanung der Stadt Neustadt.

Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans haben wir keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände.

Die nachfolgenden Hinweise bitten wir im Verfahren zu beachten:

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Solarpark Lotterberg“ befindet sich eine Erdgas-Hochdruckleitung (HDL) DN300 St/PN16 der EAM Netz GmbH.

Die HDL ist durch entsprechende Eintragungen von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch mit einer Schutzstreifenbreite von 6,00 m (3,0 m beidseitig der Leitungsachse) dinglich gesichert. Die Leitung ist in der Regel mit einer Überdeckung 1,00 m verlegt worden (ohne Gewähr).

Der Schutzstreifen der Hochdruckleitung muss frei bleiben und darf nicht überbaut werden (Pflaster- oder Bitumenflächen im Schutzstreifen sind zulässig). Für den sicheren Betrieb der HDL muss deren Zugänglichkeit jederzeit gewährleistet sein.

Vor Beginn von Bauarbeiten auf den betreffenden Flächen muss die HDL einschließlich des Schutzstreifens auf den Grundstücken kenntlich gemacht werden

EAM Netz GmbH
Bahnhofstraße 1
35260 Stadtallendorf
www.EAM-Netz.de

Netzregion Marburg
Jörg Hamatschek
Tel. 06428 44751-4132
Fax 06428 44751-12124132
Joerg.Hamatschek
@EAM-Netz.de

Vorsitzende des
Aufsichtsrats:
Kirsten Fründt

Geschäftsführer:
Jörg Hartmann
Andreas Wirtz

Sitz Kassel
Amtsgericht Kassel
HRB 14608
St.-Nr. 025 225 52120

Landesbank
Hessen-Thüringen
IBAN DE95 5005
0000 4014 0000 06
BIC HELADEF3



1 / 3

EAM Netz

Ein Unternehmen der  Gruppe

(Ortung und Auspflockung). Die genaue Lage und Überdeckung der HDL ist im Rahmen der Bauarbeiten zu überprüfen.

Während der Bauarbeiten ist der Schutzstreifen von Baumaterialien sowie Bodenaushub freizuhalten. Bei Minderdeckungen < 0,6 m ist die HDL während der Bauphase unbedingt durch geeignete Maßnahmen (z. B. Stahlplatten) vor mechanischer Belastung durch schweres Baugerät zu schützen.

Vor Abschluss der Oberflächenarbeiten muss die HDL einer intensiven Fehlstellenortung (IFO) durch EAM Netz unterzogen werden, um gegebenenfalls entstandene Umhüllungsfehler (z. B. bei Verdichtungsarbeiten) vorher feststellen und beseitigen zu können.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Betriebssicherheit der Erdgashochdruckleitung zu keiner Zeit beeinträchtigt werden darf. Das beigefügte Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ ist zu beachten.

Weiterhin sind in dem betreffenden Gemarkungsbereich auch Stromkabel vorhanden.

Alle Arbeiten im Bereich der Erdgas-Hochdruckleitung und der Stromkabel erfolgen in vorheriger Abstimmung mit unserem Regio-Team in Stadtallendorf. Wir bitten darum, frühzeitig vor Baubeginn mit unseren Mitarbeitern unter

Tel. 06428 / 44751-4333

Kontakt aufzunehmen und einen Termin für eine Einweisung zu vereinbaren.

Wir senden Ihnen Ausschnitte unseres Planwerks. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Die Pläne dienen der Information und dürfen ausschließlich für Planungszwecke verwendet werden, eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Hierbei ist zu beachten:

- Eingetragene Maße - sofern vorhanden - sind lediglich Richtmaße
- In unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitungen dargestellt
- Der Auskunftsbereich ist unbedingt einzuhalten
- Notwendige Suchschlitze sind in Handschachtung zu erstellen



2 / 3

EAM Netz

Ein Unternehmen der  Gruppe

Die Planunterlagen dürfen nicht zur Lagefeststellung verwendet werden.

Bitte beachten Sie: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bis zum Beginn geplanter Bauarbeiten weitere Versorgungsleitungen verlegt worden sind.

Weitere Fragen hierzu beantworten wir gern.

Freundliche Grüße


Rüdiger


Hamatschek



3 / 3

7.3 GasLINE



Netzauskunft

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Manfred Hausmann
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

zuständig Christine Pietrowski
Durchwahl 0201/3659-460

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
B-Plan Nr. 32 „Solarpark Lotterberg“, Neustadt (Hessen)	19.01.2021	PLEdoc	20210104724	19.02.2021

Bauleitplanung der Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt und Stt. Momberg, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Solarpark Lotterberg“; Hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Tabelle der betroffenen Anlagen:

Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter
GasLINE	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	056016000	38	2	Maintenance Management Center (MMC) 0201/3642-17866 https://einweisung.mmc-portal.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Die auf Ihrer Internetseite zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir ausgewertet. In dem Bebauungsplan haben wir die Trasse der KSR-Anlage grafisch übernommen und Kenndaten hinzugeschrieben. Den Bebauungsplan erhalten Sie in der Anlage.

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401

Seite 1 von 3

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifizierungsnummer
SQ 9001 AU 9020





Des Weiteren überlassen wir Ihnen den entsprechenden Bestandsplan. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf die Auswertung der Bohrprotokolle. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Wir bitten Sie, den Verlauf der KSR-Anlage anhand des beigefügten Bestandsplans in den Bebauungsplan zu übernehmen, im Erläuterungsbericht entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern.

Die Darstellung der KSR-Anlage ist sowohl im Bebauungsplan als auch im Bestandsplan nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachten Sie bitte das beiliegende Merkblatt der GasLINE GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. In dem Zusammenhang machen wir auf folgendes aufmerksam:

Die Errichtung von Modulen muss außerhalb des Schutzstreifenbereiches der KSR-Anlage erfolgen. Die Baugrenze ist den Schutzstreifenbegrenzungslinien anzupassen.

Bei der Errichtung der Solaranlagen und der zugehörigen Bauwerke (z. B. Trafostation) in der Nähe der KSR-Anlage muss vor Baubeginn grundsätzlich eine örtliche Leitungskennzeichnung durch den Betreiber der KSR-Anlage erfolgen, damit der Schutzstreifenbereich tatsächlich von unzulässigen Be- und Überbauungen frei bleibt.

Das Geländeniveau im Schutzstreifenbereich ist in der Regel beizubehalten. Erforderliche Niveauänderungen dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem Betreiber der KSR-Anlage durchgeführt werden.

Bei der Planung von Zaunanlagen ist zu beachten, dass bei querenden Zaunfeldern die Pfosten nicht direkt über der KSR-Anlage eingebracht werden dürfen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Zugänglichkeit der KSR-Anlage zu Reparatur- und Wartungszwecken jederzeit gewährleistet sein muss.

Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir



bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH vorhanden sind.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

Anlagen
Bebauungsplan
Bestandsplan
Merkblatt

7.4 TenneT TSO GmbH



TenneT TSO GmbH, Berneckerstraße 70, 95448 Bayreuth
Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

DATUM	02.02.2021
NAME	Helmut Orth
TELEFON	0921-50740-5931
FAXNUMMER	0921-50740-6596
E-MAIL	bauleitplanung@tennet.eu
SEITE	1 von 3
UNSER ZEICHEN	oh-8563

380/110-kV-Ltg. Borken - Gießen/N, Ltg. Nr. P3002, der TenneT TSO GmbH, Mast 63 - 65

**Bauleitplanung der Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt und Stt. Momberg
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 "Solarpark Lotterberg"**

hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der
Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

- Zu Ihrem Schreiben vom 19.01.2021 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem
Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Solarpark Lotterberg“ der Stadt Neustadt (Hessen) unsere

380/110-kV-Ltg. Borken - Gießen/N, Ltg. Nr. P3002, Mast 63 - 65

verläuft.

Die Leitungstrasse einschließlich der Leitungsschutzzone (je **40,00 m** beiderseits der Leitungssachse), die
Leitungsbezeichnung, die Mastnummerierung, den Mastschutzbereich (**25,0 m im Radius um den
Mastmittelpunkt**) und den Eigentümervermerk haben wir in den beiliegenden Lageplan M 1 : 2.000
eingetragen und gelb markiert.

Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die
Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände.

Die in den Lageplan eingetragene Leitungsschutzzone gilt lediglich für die von uns betriebene oben
genannte 380/110-kV-Freileitung und nicht für die weiter nördlich verlaufende 110-kV-Freileitung der DB
Energie GmbH! Wir bitten Sie, diese separat zu beteiligen.

TenneT TSO GmbH Adresse Bernecker Straße 70, 95448 Bayreuth
Internet www.tennet.eu Sitz der Gesellschaft: Bayreuth AG Bayreuth HRB 4923

Vorsitzende des Aufsichtsrats: Marion van Beek Geschäftsführer: Maarten Abbenhuis, Otto Jäger, Tim Meyerjürgens

DATE	TenneT TSO GmbH
DATE	02.02.2021
PAGE	2 von 3

Wir, die TenneT TSO GmbH, haben grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, bitten Sie aber, folgende Auflagen bezüglich unserer Höchstspannungsfreileitung zu beachten, einzuhalten und soweit erforderlich in die textlichen Festsetzungen miteinzuarbeiten:

- Innerhalb der Leitungsschutzzone (je **40,00 m** beiderseits der Leitungsachse) der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341-1 und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, etc. zu den Leiterseilen auch im ausgeschwungenen Zustand festgelegt sind. Hierfür liegen uns noch keine Detailpläne vor. Wir bitten deshalb zu beachten, dass uns, der TenneT TSO GmbH, alle Bauvorhaben (Häuser, Maste, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn vorzulegen sind. Die geplante maximale Bauhöhe der PV-Anlage und der Umzäunung von **+ 3,5 m**, bezogen auf das vorhandene Gelände, ist nach unseren Unterlagen möglich. Bei einer geplanten maximalen Bauhöhe der technischen Nebenanlagen von **+ 5,0 m**, bezogen auf das vorhandene Gelände, werden die nach DIN EN 50341-1 und DIN VDE 0105-100 geforderten Sicherheitsabstände **nicht** eingehalten! Die Aufstellung der technischen Nebenanlagen ist innerhalb der Schutzzone unserer 380/110-kV-Ltg. nach unseren Unterlagen **nicht** möglich! Diese müssen deshalb außerhalb der Schutzzone aufgestellt werden.
- Der Mastschutzbereich (**25,0 m im Radius um den Mastmittelpunkt**) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich dürfen keine Solarmodule aufgestellt werden.
- Auf Grund der Abstände zwischen der Geländeoberkante und den überspannenden Leiterseilen ist bei allen Bauarbeiten im direkten Leitungsbereich (Schutzzone) äußerste Vorsicht geboten. Die Höhe der dort eingesetzten Baumaschinen/Arbeitsgeräte ist beschränkt. Gefahr besteht insbesondere durch hoch schwenkende Fahrzeugteile. Die möglichen Arbeitshöhen müssen mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der TenneT TSO GmbH angefragt werden. Bitte beachten Sie, dass der Einsatz von Hebewerkzeugen, Ladekränen, Autokränen oder sonstigen großen Baumaschinen aufgrund der Abstände zwischen den Leiterseilen und dem vorhandenen Gelände innerhalb der Schutzzone vermutlich **nicht** möglich ist.
- Innerhalb der Schutzzone der Freileitung ist jede Geländeniveauperänderung nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Aus diesem Grund sind Geländeniveauperänderungen im Voraus mit uns abzustimmen. Dies betrifft sowohl dauerhafte als auch vorübergehende Maßnahmen, wie z. B. die Lagerung von Schotterhalden oder Mutterboden.
- Anpflanzungen innerhalb der Schutzzone unserer 380/110-kV-Freileitung sind generell mit der TenneT, Betriebszentrum Bayreuth, Bereich Leitungen, abzustimmen. Gegen Anpflanzungen mit niedrig wachsenden Gehölzen (Sträucher, Hecken) mit einer Endwuchshöhe von **+ 4,0 m**, bezogen auf das vorhandene Gelände, haben wir keine Einwände.
- Wir weisen auch darauf hin, dass durch die im Nahbereich der Freileitung vorhandenen elektrischen und magnetischen Felder besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden können.
- Zur Vermeidung einer statischen Aufladung empfehlen wir, die Module, die Modultische, leitfähige Teile und die Modulständer mit dem Fundament der (Potentialausgleichsschiene) oder dem Erdreich entsprechend zu verbinden.
- Gegen eine Grundstückseinzäunung haben wir keine Einwände. Besteht die Umzäunung der PV-Anlage aus elektrisch leitendem Material, ist der Zaun einschließlich der Zaunpfosten zu erden. Der Zugang sowie der Mastschutzbereich müssen von der Umzäunung jedoch ausgespart werden. Wir benötigen für Wartungs- und Inspektionsarbeiten freien Zugang zum Mast.

DATUM	TenneT TSO GmbH
SEITE	02.02.2021
	3 von 3

- Bei Freiflächenphotovoltaikanlagen ist vom Betreiber der Schattenwurf der Leiterseile und der vorhandenen Masten zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Dies gilt ebenso für eine Beschädigung an Photovoltaikmodulen, die direkt überspannt werden.
- Die Baustelleneinrichtung (Aufstellung von Büro- und Lagercontainern) muss generell außerhalb der Schutzzone erfolgen. Dies gilt auch für das eigentliche Baulager.
- Generell bitten wir zu beachten, dass alle Maßnahmen innerhalb der Schutzzone rechtzeitig vorab mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen sind.
- Außerhalb der Schutzzone unserer Höchstspannungsleitung ist eine unbeschränkte Arbeits-/Bauhöhe möglich.

Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsleitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/zur den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

Da noch nicht alle Ausgleichsmaßnahmen bekannt sind, bitten wir Sie uns diese mitzuteilen, wenn die genaue Lage und Art der Maßnahme feststehen.

Wir danken für die Beteiligung an diesem Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
TenneT TSO GmbH

i. V. *Andreas Mayr*

Leitungen

i. V. *Helmut Orth*

Leitungen

Anlage
1 Lageplan M 1 : 2.000

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.
Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass bis auf weiteres die Stellungnahmen zu Anfragen im Bereich der Fremd- und Bauleitplanung ausschließlich digital (per E-Mail) versandt werden, damit Sie diese auch während der Corona-Krise fristgerecht erhalten.

7.5 Telekom Deutschland GmbH

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.