

Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Zur Kuppe" in Bad Salzschlirf

ENTWURF, Stand: 28.08.2023 / ergänzt am 05.09.2023

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12. Juli 2023 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des LNG-Beschleunigungsgesetzes und zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes und zur Änderung des Baugesetzbuchs (BGBl. I Nr. 184 vom 14.07.2023)
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023)
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
HBO	i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 31. Mai 2023 durch Artikel 1 des Gesetzes zur weiteren Beschleunigung des Mobilfunkausbaus in Hessen (Mobilfunkausbaubeschleunigungsgesetz) (GVBl. Hessen Nr. 18 vom 07.06.2023, S. 378).

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

A. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Entsprechend § 12 (3) BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

B. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1. Sonstiges Sondergebiet für Anlagen erneuerbarer Energien (Photovoltaik) gem. § 11 (2) BauNVO

a) Auf dem Grundstück Flst. Nr. 63, Flur 12 der Gemarkung Bad Salzschlirf. Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen.

C. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und 23 BauNVO)

1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt 3,0 m.

Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudfundamente zu beschränken. Die Modultische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2. Höhe der baulichen Anlagen (Module)

Max. Höhe der Module einschließlich Tragkonstruktion: 3,0 m. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 2,0 m.

D. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Es werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

E. Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Freileitungen, die der Telekommunikation oder der Stromversorgung dienen, ist nicht zulässig. Alle Leitungen sind unterirdisch zu führen

F. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

1. Es wird im Randbereich der PV-Module die Anlage von Feld-, Weg und Wiesesäumen (Randeingrünung, Einsaat aus gebietseigener Herkunft) in einer Größenordnung von 1200 m² festgesetzt.

2. Die Unternutzung der PV-Module wird als naturnahe Grünlandanlage festgesetzt.

3. Im Plangebiet wird das Erhalten von vorhandenen Gehölzen festgesetzt. Bei Verlust ist ein gleichwertiges Gehölz zu ersetzen. Vorgeschlagen werden:

Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Virburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Crataegus	Weißdorn
Corylus avellana	(Hasel)
Syringia vulgaris	(Flieder)

G Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (Flst. Nr. 63, Gemarkung Bad Salzschlirf).

II. GESTALTERISCHE / BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

1. Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen.

2. Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen u.a. getroffen wird (§ 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Sie ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw.

nach oben abstrahlt. Es sind Lampen zu verwenden, die die Anlockung von Insekten mindern.

3. Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen ist im Gebiet nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

III. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

B. Artenschutzrechtliche Bestimmungen (§ 44 BNatSchG)

Aus artenschutzrechtlichen Gründen dürfen die Flächenvorbereitung und die Bebauung des Flst. Nr. 63, Gemarkung Bad Salzschlirf, nur in der Zeit zwischen 01.10. und 01.03. eines Jahres erfolgen (außerhalb der Vegetationsperiode). Falls das Vorhaben nicht vor dem Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechse im Frühjahr 2024 abgeschlossen sein sollte, werden folgende Schutzmaßnahmen umgesetzt:

- etwa Mitte März 2024 wird eine Vergrämung durch regelmäßige Mahd und das Abräumen von Versteckmöglichkeiten im böschungsnahen Randbereich der Vorhabenfläche durchgeführt,
- etwa Mitte März 2024 wird ein Reptilienschutzzaun entlang der Böschungsoberkante errichtet,
- ab dem Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechse erfolgen regelmäßige Kontrollen durch eine ökologische Baubegleitung auf Individuen der Zauneidechse im Vorhabenbereich,
- bei Bedarf werden die im Vorhabenbereich gesichteten Individuen der Zauneidechse abgefangen und an die Böschung jenseits des Zaunes umgesetzt.

C. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Regierungspräsidium Kassel (obere Wasserbehörde) unterrichtet werden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

D. Kampfmittelbeseitigung

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 14.11.2022 hat ergeben, dass nicht mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

E. Baugrund

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300)

des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie Karte innerhalb des geologischen Strukturraums 2.2.37 „Lauterbacher Graben“. Als Hauptgesteinseinheit ist Sandstein, feinkörnig, sowie Tonstein angegeben. Die Stratigraphische Zuordnung ist „Unterer Bundsandstein“. Es wird eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) empfohlen.

Auf die Anwendung des Merkblattes „Bodenschutz für Bauausführende“ des HLMUKLV wird verwiesen.

F. Untersuchungen

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde:

1. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (ASB) inkl. Erfassung der Fauna, Büro für Landschaftsökologie Simon & Widdig GbR, Marburg v. 05.09.2023
2. G u t a c h t e n G02/2023 zur Frage der eventuellen Blend- und Störwirkung von sich in Gebäuden aufhaltenden Personen durch eine in Bad Salzschlirf zu installierende Photovoltaikanlage, Dr. Hans Meseberg, Berlin
3. Stellungnahme zum Entwässerungsverhalten des geplanten Solarparks in Bad Salzschlirf, Sonnwin Photovoltaik, 37284 Waldkappel-Rechtebach v. 10.04.2023
4. Bodenschutzkonzept zur geplanten PV-Anlage in Bad Salzschlirf v. 28.03.23, TAUW, Regensburg

G. Allgemein

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

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

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Bearbeitung:

Planverfasser

Großenlüder, 28.08.2023 / 05.09.2023

Dipl. Ing. Dagmar Sippel

Planungsbüro pds

Aufgestellt:

Gemeinde Bad Salzschlirf,

Bad Salzschlirf, den _____

Unterschrift