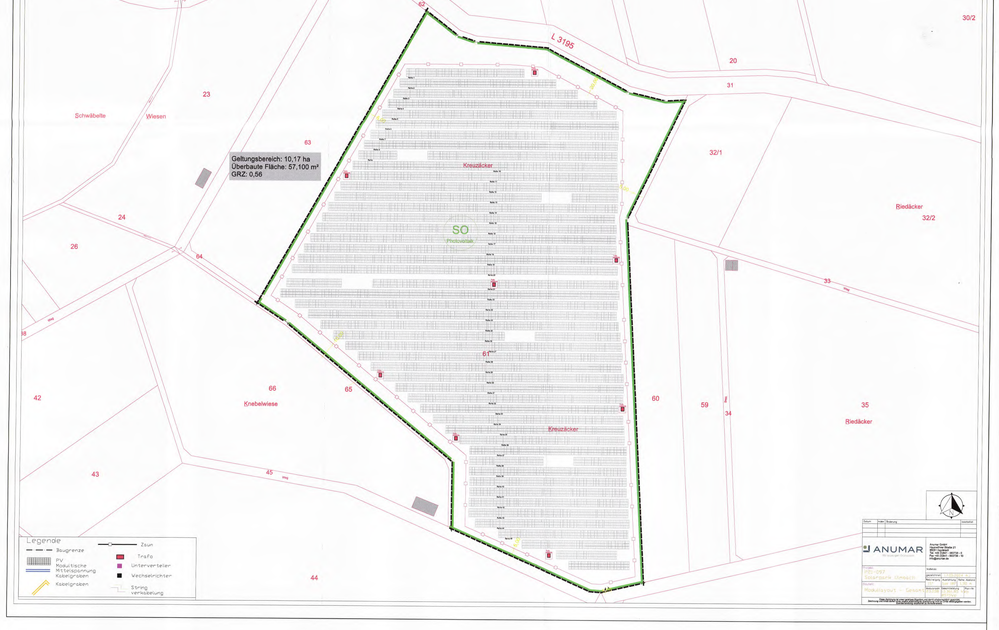
Stadt Steinau an der Straße, Stt. Ulmbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Solarpark-Ulmbach II"

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Maßstab 1:2000



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung

1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1 Fl. 5 — Flurnummer

1.2 61 — Flurstücksnummer

1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen

2 Planzeichen

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

2.1.1 SO Photovoltaik — Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 (2) BauNVO)

2.2 Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

2.2.1 Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

2.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB

2.3.1 5,0 — Einfahrtsbereich

2.4 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

2.4.1 Zweckbestimmung Elektrizität: Trafo Station

2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB

2.5.1 M1 — Entwicklungsziel: naturnahes Grünland (s. textliche Festsetzungen 4.1.1)

2.5.2 M2 — Entwicklungsziel: naturnahe Hecke (s. textliche Festsetzungen 4.1.2)

2.5.3 V3 V6 — Entwicklungsziel: Blühfläche mit Schwarzbrachstreifen (s. textliche Festsetzung 4.2.1)

2.5.4 V6 — Entwicklungsziel: Lerchenfenster (s. textliche Festsetzung 4.2.2)

2.5.5 V3 V6 — Entwicklungsziel: Brachfläche (s. textliche Festsetzung 4.2.3)

2.5.6 Erhalt Laubbaum

2.6 Sonstige Planzeichen

2.6.1 10 — Bemaßung

2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III Bauplanungrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / BauNVO

1 Art und Dauer der baulichen Nutzung gem. §§ 9 (1) Nr. 1 und 9 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (1) BauNVO:

1.1 In dem Sondergebiet „Photovoltaik" sind ausschließlich folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
- Technische Nebenanlagen (z.B. Trafo- und Wechselrichter),
- freistehende Photovoltaikmodule (gebäudeunabhängig) in aufgeständerter Ausführung,
- zugehörige Leitungen, Umspann-, Steuer- und Schaltvorrichtungen,
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen,
- Einzäunung des Geländes zum Schutz der Anlagen vor unbefugtem Betreten.

1.2 Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbetriebes (30 Jahre ab dem Tag des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz) beschränkt. Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage einschließlich Nebenanlagen, Einfriedigungen und Fundament. Als Folgenutzung gilt wieder der Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung, hier die planungsmäßige Situation einer Fläche für die Landwirtschaft.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

2.1 Es sind 10 Trafostationen mit jeweils maximal 10 m² Grundfläche zulässig.

3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO:

3.1 Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,00 m über der natürlichen Geländeoberkante, für das Trafogebäude jeweils eine maximale Traufhöhe von 3 m festgesetzt. Sie ist definiert als Höhe zwischen der Geländeoberkante und Schnittlinie zwischen der Außenseite der Wand und Oberkante Überdachung.

4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 b BauGB:

4.1 Interne Ausgleichsmaßnahmen

4.1.1 Naturnahes Grünland
Die durch Baumaßnahmen (Transportwege, Arbeitsflächen für Montage der Module und Profilpfosten, Einbau Erdkabel) baubedingt gestörten Grünlandflächen werden zur Entwicklung von naturnahem Grünland mit Regiosaatgut eingesät und regelmäßig gepflegt.
Die Aussaat der Saatmischung erfolgt im Anschluss an das Feinplanum der offenen Flächen. Verwendet werden soll Regiosaatgut für artenreiche Biotopflächen magerer Standorte mit hohem Kräuteranteil (ca. 30 %). Zur Einsaat der extensiven Grünland- und Rasenflächen ist standortgerechtes Saatgut gesicherter regionaler Herkunft (Herkunftsregion UG 21 Hessisches Bergland) zu verwenden. Zulässig sind Wildformen (keine Sorten) oder Heumulch bzw. Wiesendrusch.
Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Pflege
Hinsichtlich der Bewirtschaftungsform wird je nach Verfügbarkeit eines Schäfers entweder auf eine extensive Beweidung oder eine extensive Mahd zurückgegriffen.

Beweidung
Auf den ungedüngten Grasflächen zwischen und unter den Modulen ist eine Beweidung vorgesehen. Der Besatz wird hinsichtlich Zeitpunkt, Zeitraum und Fläche standort- und witterungsabhängig dahingehend gesteuert, dass der nutzbare Aufwuchs zum Ende der Weideperiode ohne größere Weidereste (bis auf unterbeweidete Teilflächen mit wünschenswertem Vegetationsrest) abgefressen ist (in der Regel 0,6 bis 2,2 Großvieheinheiten je ha).

Mahd
Die Fläche wird einer extensiven Nutzung zugeführt und ein- bis zweimal im Jahr gemäht. Der erste Schnitt darf nicht vor der Blüte der bestandsbildenden Kräuter (nicht vor Mitte Juni) und der zweite Schnitt nicht vor Ende August erfolgen. Das Mähgut ist spätestens nach dem Trocknen von der Fläche zu entfernen und wird dem landwirtschaftlichen Kreislauf wieder zugeführt.

4.1.2 Naturnahe Hecke
Nach Beendigung der Baumaßnahme ist eine Heckenpflanzung im Südwesten angrenzend an die modulüberdeckten Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Maßnahme dient neben des teilweisen Ausgleichs für die durch Rodung betroffenen Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs zusätzlich als Lebensraum für Tiere, wie europäische Vogelarten. Entwicklungsziel sind daher naturnahe Gebüsche/Hecken aus verschiedenen Straucharten und Gehölzen. Gepflanzt werden sollen verschiedene, heimische Sträucher (keine Zuchtformen, zertifizierte Regiogehölze). Der Pflanzabstand soll durchschnittlich 1 Pflanze/4 m² betragen. Sträucher werden in Gruppen von mindestens drei Pflanzen einer Art gepflanzt, damit auch schwächere Arten sich gegen schnell wüchsige Arten durchsetzen können.
Folgende Pflanzliste gilt es zu beachten:

Sträucher	
Hasel	*Corylus avellana*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Busch-Rose	*Rosa corymbifera*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylostheum*
Schlehdorn	*Prunus spinosa*

Es erfolgt eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege (wässern während Hitzeperioden).
Die Heckenpflanzung erfolgt auf einer Fläche von 480 m²

4.2 Maßnahmen zum Artenschutz

4.2.1 Blühfläche mit Schwarzbrachstreifen
Die Herstellung der Blühfläche erfolgt auf nicht modulüberdeckten Flächen im Norden des Geltungsbereichs.
Für die Einsaat der Blühstreifen wird regionales Saatgut (Regiosaatgutregion UG 21 „Hessisssches Bergland") empfohlen. Bei der Regiosaatgutmischung nehmen die Gräser einen Anteil von ca. 10 % und die Kräuter und Leguminosen von ca. 90 % ein. Da der Ausgleich in Form von Blühflächen und Schwarzbrachstreifen auf der PV-Anlagenfläche selbst und nicht auf externen Flächen geschieht, ist es sinnvoll die Anlage parallel bzw. im Nachgang der Bauarbeiten durchzuführen. Andernfalls sind bis zum Beginn der Bauarbeiten geeignete Brut- und Nahrungshabitate entstanden, die ggf. stark von Vögeln und anderen Tieren frequentiert werden. Dadurch kann ein gegenteiliger Effekt eine sogenannte ökologischen Falle auftreten. Durch die anlaufenden Bauarbeiten würden Störungen durch Lärm und Erschütterungen auf die direkt angrenzenden Ausgleichhabitate wirken. Weiterhin bestünde die Gefahr, dass die Blühflächen im Rahmen der Bauarbeiten befahren werden oder durch sonstige Eingriffe zu Schaden kommen. Die mehrjährige Blühfläche muss im Turnus von 3-5 Jahren durch Neueinsaat erneuert werden.
Es sind keine Pflanzenschutzmittel und stickstoffhaltigen Düngemittel auf der Blühfläche erlaubt. Das Mähen oder Mulchen ist im Spätherbst zulässig, ebenso ein Schröpfschnitt bei Verunkrautung.
Der bis zu 3 m breite Schwarzbrachstreifen grenzt unmittelbar an die Blühfläche an. Er dient der Feldlerche während der Brutzeit als nicht oder schütter bewachsenes Nahrungshabitat. Die Fläche wird nicht eingesät. Stattdessen ist der aufkommende Pflanzenbewuchs kontinuierlich zu entfernen. Es soll keine höhere Vegetation dort aufkommen. Die Fläche ist jedoch nicht vegetationsfrei zu halten. Jährlich ist ein Drittel der Brachflächen umzubrechen, sodass 1-, 2- und 3-jährige Sukzessionsstadien zusammen vorkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird.
Es sind keine Pflanzenschutzmittel und stickstoffhaltigen Düngemittel auf dem Schwarzbrachstreifen erlaubt.

4.2.2 Lerchenfenster
Innerhalb der Anlagenfläche sind 5 Lerchenfenster durch Freihaltung von Modulen anzulegen. Die Fenster sind 7 m breit sowie 25 m lang und haben dementsprechend eine Größe von 175 m². Im Rahmen des 5-jährigen Artenschutz-Monitorings wird geprüft, ob diese Fenster von den Feldlerchen angenommen werden.

4.2.3 Steinkauzniströhren
An den Trafostationen (besonderes Augenmerk hierbei auf die im westlichen sowie südlichen Teil des Geltungsbereichs gelegenen Stationen) sind gemäß Stellungnahme des NABU vom 14.03.2024 Steinkauzniströhren anzubringen. Hier ist darauf zu achten, dass ein freier Anflug gewährleistet wird. Ebenso sollte die hintere Seite der Röhre etwas tiefer liegen als die Einschlupfseite.

4.2.4 Brachfläche
Im Südwesten der PV-Anlagenfläche verläuft ein wasserführender Graben. Die dort benachbarte Ausgleichsfläche darf aufgrund des Gewässerschutzes nicht umgebrochen und mit einer Blühmischung eingesät werden. Stattdessen soll diese Fläche verbrachen. Ebenso wie die Blühfläche muss die Brachfläche regelmäßig gepflegt (Mähen oder Mulchen) werden. Es sind keine Pflanzenschutzmittel und stickstoffhaltigen Düngemittel auf der Brachfläche erlaubt.

4.2.5 Externe Ausgleichmaßnahmen / Anrechnung von Biotopwertpunkten
Durch das geplante Vorhaben Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf Flächen in der Stadt Steinau an der Straße, Ortsteil Ulmbach, Gemarkung Ulmbach, Flur 5, Flurstück 61 entsteht ein Defizit von 185.441 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird über die folgende Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen (Tabelle 1)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Ökopunkte
Jossa	1	106 tlw	185.441

Die Maßnahme Grünlandextensivierung Gemarkung Jossa, Flur 1, Flurstück 106 wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises anerkannt und ist im Ökopunktekonto des Besitzers „Landwert GmbH & Co. KG" eingebucht. Es handelt sich bei dem Bestand nach KV Hessen von 2018 um eine „Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität" (KV Code 06.340, 35 Biotopwertpunkte/m²). Der im Ökokonto verbuchte Zielzustand ist eine „sonstige extensiv genutzte Mähwiese" (KV Code 06.330, 55 Biotopwertpunkte/m²).
Die als intensive Mähwiesen genutzten Flächen werden zu Extensivgrünland entwickelt. Ziel der Maßnahme ist die Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere.
Für die Kompensation des Biotopwertdefizits wird eine Teilfläche von 9.272 m² der insgesamt 12.097 m² großen Maßnahmenfläche des Flurstücks verwendet. Die verwendete Teilfläche ergibt 185.441 Biotopwertpunkte.

Pflege
Es erfolgt eine zeitlich unbegrenzte, extensive Nutzung der Wiesenfläche.
Die Flächen werden zukünftig extensiv genutzt und einmal jährlich gemäht. Der erste Schnitt darf nicht vor der Blüte der bestandsbildenen Kräuter (nicht vor dem 15. Juni) erfolgen, damit die Wiesenflächen für möglichst viele Tiere und Pflanzen als Lebensraum nutzbar sind. Das Schnittgut ist spätestens nach dem Trocknen von der Fläche zu entfernen. Zusätzlich sind im Wechsel 10 % der Maßnahmenfläche jährlich stehen zu lassen. Der Teil der Fläche, der über den Winter stehen gelassen wurde, ist im Folgejahr zu mähen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

IV Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) und (3) HBO

1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBO Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Für das Trafo- oder Wechselrichtergebäude werden jeweils Flachdächer oder Dächer mit einer max. Neigung von 30 Grad festgesetzt. Die Dacheindeckung sind nur in matter und beschichteter Ausführung in naturroter, rotbrauner, brauner oder grauer Farbgebung aus Metall oder Beton zulässig. Als Fassadenfarbe sind grün, grau in gedeckten Nuance zulässig.

2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 3 HBO Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m über Geländeoberkante mit Übersteigschutz zulässig. Bei der Einzäunung ist grundsätzlich ein Freiraum für Kleintiere von mind. 20 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche zu belassen.

V Hinweise

1 Denkmalschutz:
Bodendenkmäler wie Mauer, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettese) sind gemäß § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDSchG wird hingewiesen.

2 Artenschutz:
Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 39 (5) und 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. - 28./29.02) zulässig.
Um eine Störung während der Revierbesetzung (Balzverhalten etc.) sowie Tötung nicht flügger Feldlerchen bzw. eine Zerstörung von Nestern zu vermeiden, darf mit den Bauarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, also zwischen September und Februar, begonnen werden.

Außerhalb der Brutzeit der Feldlerche ist eine Vergrämungsmaßnahme notwendig, damit es zu keiner Besiedlung der Baufläche als Brutrevier kommen kann. Eine detaillierte Ausgestaltung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises abzustimmen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach §45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises zu beantragen.

Für den Bereich Artenschutz ist ein jährliches Artenschutz-Monitoring durchzuführen. Dies schließt die Kontrolle der Steinkauznisthöhlen ein. Das Monitoring ist für 5 Jahre nach Errichtung der PV-Anlage durchzuführen. Hierdurch sollen nicht geeignete Entwicklungen frühzeitig ermittelt und ggf. geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Dabei sollen im Bereich der Brach- und Blühflächen sowie Lerchenfenster innerhalb der Anlage die Feldlerche und Rebhuhn berücksichtigt werden. Die jährlichen Monitoringberichte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises unaufgefordert bis zum Ende des Jahres der jeweiligen Erfassung vorzulegen.

3 Altlasten, Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten. Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.
Zur Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch auslaufendes Öl und Benzin ist darauf zu achten, dass nur sorgfältig gepflegte Maschinen nach dem aktuellen Stand der Technik eingesetzt werden. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Gesetzeslage und dem Stand der Technik umzusetzen. Kraftstoffe, Hydraulik- und Mineralöle sind nur auf befestigten und gegenüber dem Untergrund abgedichteten Flächen in dafür zugelassenen Behältnissen zu lagern. Ölbindemittel sind auf der Baustelle in ausreichender Menge vorzuhalten.

VI Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 16.11.2021
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten": 14.06.2022
www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen 20.06.2022

2. Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten": 14.06.2022
www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen 20.06.2022

öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: 20.06. bis 22.07.2022

3. Frühz. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: 15.06.2022

4. Beteiligung der Öffentlichkeit/ öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten": 16.02.2024
www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen

öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: 24.02. bis 25.03.2024

5. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: 08.02.2024

6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 19.11.2024

Steinau an der Straße, 29. NOV. 2024

Siegel der Stadt

Zimmermann
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Solarpark-Ulmbach II", im Stadtteil Ulmbach, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Steinau an der Straße, den 29. DEZ. 2024

Siegel der Stadt

Zimmermann
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße entwickelt und tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten": 27. MRZ. 2025
www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen 27. MRZ. 2025

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Steinau an der Straße, den 24. MRZ. 2025

Siegel der Stadt

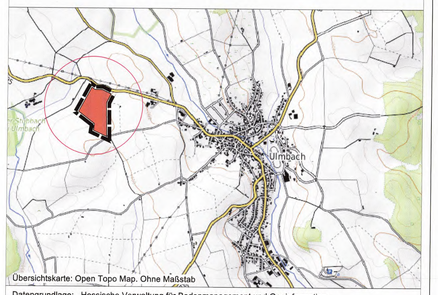
Zimmermann
Bürgermeister

Brüder-Grimm-Stadt STEINAU AN DER STRASSE

Stadt Steinau an der Straße, Stt. Ulmbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Solarpark-Ulmbach II"



Übersichtskarte: Open Topo Map. Ohne Maßstab

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm) : 110 x 78	Maßstab	1 : 2000
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung
Vorentwurfsfassung	04.08.2022	H.D. Krauß	/ A. West
Entwurf	06.02.2024		
Satzung	19.11.2024		

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
*Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung*
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
www.seifert-plan.com
Tel. 06403/ 9503 - 16
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: hdkrauss@seifertplan.com