



Gemeinde Dornburg, Ortsteil Frickhofen

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
„Solarpark an der Oberwesterwaldbahn“**

Entwurf

Planstand: 13.03.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Bauing. (FH) Birgit Roeßing, Stadtplanerin AKH

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO:

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO_{PV-F}) sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

1. Photovoltaik-Freiflächenanlagen (z.B. Modultische mit Solarmodulen)
2. Dem Nutzungszweck zugeordnete technische (z.B. Wechselrichterbänke, Transformatorstationen, etc.) und sonstige Nebenanlagen (z.B. Kameramasten, Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz, etc.)
3. Zufahrten, Stellplätze, Baustraßen, Wartungsflächen.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO:

Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Kameramasten dürfen eine Höhe von 4,0 m über Geländeoberkante nicht übersteigen. Kameramasten dürfen eine Höhe von 8,0 m über Geländeoberkante nicht übersteigen.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sonstige Nebenanlagen (z.B. Kameramasten, Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz, etc.) sowie Zufahrten, Stellplätze, Baustraßen und Wartungsflächen zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.4.1 Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Baustraßen und Wartungsflächen ist nur in wasserdurchlässiger Art und Weise zulässig.

1.4.2 Die Modultische für die Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu installieren (Ausnahme: Einzel-, Punkt- und Köcherfundamente).

1.4.3 Die Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Bisher acker- oder gartenbaulich genutzte Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind mittels Heumulchsaat bzw. Saatgut regionaler Herkunft als Grünland anzulegen.

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.5.1 Entwicklungsziel: Gelenkte Sukzession und gestufter Waldrand

Maßnahmen: Vorhandene Nadelgehölze sind auf den Stock zu setzen oder zu entfernen, Laubbäume sind auf den Stock zu setzen. Anschließend ist auf der Fläche entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze im Übergang zum Sondergebiet in einer Breite von 7 m ein Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und jährlich ab August zu mähen. Daran anschließend ist durch natürliche Sukzession ein 10 m breiter Streifen aus Kopfbäumen und Laubsträuchern zu entwickeln und entsprechend zu pflegen.

1.5.2 Entwicklungsziel: Halboffene Weidelandschaft

Maßnahmen: Mit Brombeeren, Rosen oder Schlehen verbuschte Bereiche sind freizuschneiden, vorhandene Gebäude sind abzubrechen. Alle Flächen sind anschließend durch extensive Beweidung (vorzugsweise mit robusten Rinder- oder Pferderassen, Schafen oder Ziegen) als halboffene Weidelandschaft entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Bedarf ist eine Fütterung und Tränkung der Tiere zulässig.

1.5.3 Entwicklungsziel: Reptilienhabitat

Maßnahmen: Auf der Fläche sind vier Steinriegelkomplexe anzulegen. Hierzu ist auf einer Fläche von jeweils 10 m² der vorhandene Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend mit Sand in einer Höhe von ca. 0,8 m zu überdecken. Außerdem sind auf der Fläche fünf Steinschüttungen mit einer Höhe von ca. 1 m auf einer Fläche von jeweils mind. 16 m² unter Verwendung von Bruchsteinen 0/300 zu ergänzen. Die Flächen sind durch Beweidung oder ein- bis zweimalige Mahd mit Abfahren des Mahdguts offenzuhalten.

1.6 Baurecht auf Zeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbetriebs (30 Jahre, ab dem Tag des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz) beschränkt. Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen und Fundamente). Als Folgenutzung wird eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.3 HBO:

Einfriedungen:

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über der Geländeoberkante inklusive Übersteigschutz. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist freizuhalten. Mauern und Mauersockel sind mit Ausnahme von Einzel-, Punkt- und Köcherfundamenten unzulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.2 Verwendung von Niederschlagswasser

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

3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 3.3.1 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
- 3.3.2 Bäume und Gehölze im Vorkommensbereich der Haselmaus sind im Zeitraum von 01. Dezember bis 28. Februar bodenschonend zu roden. Sofern Baumfällungen und eine Rodung von Gehölzen im Zeitraum von 01. März bis 30. November notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Haselmäusen zu kontrollieren. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Im Falle einer beabsichtigten Vergrämung der Haselmaus in angrenzende Gehölzbereiche sind die betroffenen Bauflächen ab dem Baujahr bis zur Beendigung der Bauarbeiten frei von Vegetation zu halten, um eine Ansiedlung der Haselmaus zu vermeiden und die aus dem Winterschlaf erwachende Tiere zur Abwanderung zu bewegen. Hierzu ist ein Oberbodenabtrag und Stubbenentfernung auf den Vergrämungsflächen nach dem Winterschlaf der Tiere (ab Anfang Mai) geeignet, wenn die Haselmäuse die gerodeten Flächen verlassen haben. Ein Beginn der Bauarbeiten ist erst nach erfolgreicher Vergrämung der im Baufeld vorhandenen Haselmäuse möglich. Dies ist durch eine Kontrollbegehung zu belegen.
- 3.3.3 Vor Beginn von Rodungsarbeiten sind in zum Erhalt festgesetzten Gehölzbereichen des Plangebiets mindestens 5 Haselmausnistkästen anzubringen.
- 3.3.4 Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober sind Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.
- 3.3.5 Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse sind durch das Anbringen von mindestens 3 geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind jeweils an einer unbeleuchteten Stelle zu montieren, ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte sollte im Verhältnis 1:3 ausgeglichen werden. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 3.3.6 Tiefbauarbeiten sind im jeweiligen Eingriffsbereich zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung), ggf. wird die Umsiedlung einzelner Tiere sowie eine Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung geschützter Reptilien durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere notwendig.
- 3.3.7 Ein Monitoring zur Überwachung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen ist zweimal im Zeitraum von 5 Jahren durchzuführen.

3.4 Hinweise der Deutschen Bahn AG

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird auf Folgendes hingewiesen:

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Bepflanzung des Bebauungsplangebietes zur Bahnseite hin

Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Der Bereich vor Brücken und Durchlässen etc. der Bahnanlagen muss hierbei besondere Beachtung finden.

Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.

Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben)

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Beleuchtung

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustelleneinrichtungsflächen, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind, und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.