



**Bauleitplanung der Stadt Bürstadt:
17. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Erneuerbare Energien" und Bebauungsplan
"Photovoltaikanlage - Im Hohen Weg";
hier: Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss und
Zielabweichungsverfahren**

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Ralf Gawlik	<i>Datum</i> 11.09.2023
--	-----------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtverordnetenversammlung (Entscheidung)	11.10.2023	Ö
Magistrat der Stadt Bürstadt (Entscheidung)	18.09.2023	Ö
Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung (Entscheidung)	20.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen einer geplanten Photovoltaikanlage und Windkraftanlagen wird der Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erneuerbare Energien“ in Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

- b) Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erneuerbare Energien“ in Bürstadt wird hiermit als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wird der Aufstellungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage – Im Hohen Weg“ in Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekannt zu

machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind über die Auslegung zu unterrichten und um Stellungnahme zur Vorentwurfsplanung, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, zu bitten. Alle im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Einwendungen und sonstigen Äußerungen sind zu prüfen und mit fachlicher Beurteilung zur Beratung sowie Behandlung und Beschlussfassung vorzulegen.

- c) Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wird der einfache Bebauungsplan „Photovoltaikanlage – Im Hohen Weg“ in Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

- d) Der einfache Bebauungsplan „Photovoltaikanlage – Im Hohen Weg“ in Bürstadt wird als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu unterrichten und um Stellungnahme zur Planung, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, zu bitten. Alle im Rahmen der frühzeitigen Bürger- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Einwendungen und sonstigen Äußerungen sind zu prüfen und mit fachlicher Beurteilung zur Beratung sowie Behandlung und Beschlussfassung vorzulegen.

- e) Für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage im Bereich „Photovoltaikanlage – Im Hohen Weg“ und der Errichtung von Windkraftanlagen in Bürstadt wird die Beantragung auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) hinsichtlich der in Teilflächen dieses Planbereiches vorhandenen Ausweisung eines „Vorranggebietes für Landwirtschaft“, eines „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und eines „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ beschlossen.

Der Magistrat wird beauftragt, die Zulassung einer Abweichung über das Regierungspräsidium Darmstadt bei der Regionalversammlung Südhessen zu beantragen sowie alle hierzu erforderlichen Unterlagen zu erarbeiten und mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.

Sachverhalt

Die Stadt Bürstadt strebt die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage an. Die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ist ganz im Sinne der Klimaziele der Stadt. Bürstadt strebt an bis 2045 klimaneutral zu werden und gleicht sich somit den Zielen des Bundes an. Die Stadt Bürstadt erarbeitet einen Aktionsplan mit Maßnahmen, die das Erreichen der Klimaneutralität ermöglichen. In diesem Aktionsplan werden Maßnahmen enthalten sein, die sich auf verschiedene Sektoren, wie die eigenen Liegenschaften der Stadt, Mobilität, Stadtgrün beziehen. Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es den Aktionsplan noch nicht ausgearbeitet, aber die Stadt strebt im Rahmen des Aktionsplanes auch die Nutzung von Solarenergie durch Photovoltaikanlagen an.

Der Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energiequellen ist mittlerweile ein allgemein anerkanntes Ziel. Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG) regelt diesen Ausbau sowie die Förderung von Anlagen zur

Nutzung erneuerbarer Energie. In Bürstadt steht als erneuerbare Energiequelle insbesondere die Photovoltaik zur Verfügung. Um nennenswerte Anteile des Strombedarfs in Bürstadt physikalisch auch vor Ort zu erzeugen, ist es notwendig, entsprechende Flächen für Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) zu nutzen. Einerseits bieten sich hierfür die Dachflächen der Gebäude in Bürstadt an. Andererseits können Photovoltaikanlagen auch als Freiflächenanlagen errichtet werden und so größere Mengen Energie produzieren, als auf Dachflächen möglich ist. Eine Frage zur Realisierung von Photovoltaikanlagen ist immer die Flächenverfügbarkeit. Im vorliegenden Fall möchte der Eigentümer der Fläche, ein aktiver Landwirt, die landwirtschaftliche Nutzung aufgeben und stattdessen die Flächen für eine Nutzung als Photovoltaikanlage zur Verfügung stellen. Insgesamt stehen zur Errichtung der Anlage ca. 13 ha zur Verfügung. Da die Flächen nicht entlang von Schienenwegen oder Autobahnen befinden ist eine Förderung durch das EEG ausgeschlossen.

Da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage nicht ohne weiteres möglich. Um Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen „Regelverfahren“ erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung wird somit die Chance eröffnet, die Errichtung einer wirtschaftlich und ökologisch sinnvollen Anlage zu konkretisieren. Der ökologische Aspekt einer aufgeständerten PV-Anlage ist an zahlreichen Beispielen auch in Südhessen nachvollziehbar, da neben der Erzeugung regenerativer Energie beispielsweise auch eine Schafbeweidung unter den Solarmodulen ermöglicht wird und zudem eine Verbesserung hinsichtlich des Schutzguts Boden durch ein langjähriges Ruhenlassen eintritt. Auch der Biotopwert der Plangebietsfläche verändert sich durch eine extensive Wiesennutzung unter den PV-Elementen tendenziell eher positiv, so dass die geplante Sondergebietsfläche gleichzeitig auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden kann.

Zur Vorbereitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bürstadt erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, sodass zweifelsfrei dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird. Ergänzend zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen einer Photovoltaik-Freiflächenanlage sollen in der Gemarkung der Stadt Bürstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Windkraftanlagen geschaffen werden. Da die beiden Planungen thematisch zusammenpassen, soll der Flächennutzungsplan in einem Zuge für beide Teilbereiche unter dem Namen „Erneuerbare Energien“ geändert werden. Die 17. Flächennutzungsplanänderung bereitet somit die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage im Bereich „Im Hohen Weg“ und die Errichtung von Windkraftanlagen im Bereich „Nördlich der Nibelungenstraße“ vor.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zudem ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Bürstadt und dem zukünftige Betreiber zur weitergehenden Regelung der Standzeit und des Rückbaus der Anlage sowie anderer nicht festsetzungsfähiger, aber regelungsbedürftiger Belange abgeschlossen.

Mit den vorliegenden Bauleitplanung - Aufstellung eines Bebauungsplanes - sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Photovoltaik-Freiflächenanlage mit den dazugehörigen Anlagenkomponenten (z.B. Solarmodule, Modul-Unterkonstruktionen, Transformatoren, Wechselrichter, Schaltstationen etc.), Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Zufahrten geschaffen werden. Ebenfalls soll die Möglichkeit zur Aufstellung eines Elektrolyseurs zur Herstellung von Wasserstoff und / oder die Aufstellung eines Energiespeichers zum Abfangen von Schwankungen in der Erzeugung von Strom durch die Photovoltaik-Anlage.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen nicht nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Freiflächenphotovoltaikanlage „Im Hohen Weg“ sondern auch Potentialflächen für Windkraftanlagen innerhalb den Gemarkungsgrenzen der Stadt Bürstadt geschaffen werden. Da sich die Flächennutzungsplanänderung somit auf

zusätzliche Flächen bezieht, werden die Verfahrenstexte von Beginn an getrennt, aber dennoch zeitgleich behandelt.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Beschlussvorschlag dieser Vorlage wurde auf Grund der Aussprache der Sitzung des Ausschusses für Bau- und Stadtentwicklung und nach Rücksprache mit dem beauftragten Planungsbüro unter Punkt b) ergänzt.

Um entsprechende Beachtung wird gebeten.

Finanzielle Auswirkungen

Keine, die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt der Investor

Anlage/n

1	ve_FNP_5000_230831
2	ve_FNP_5000_A4_230831
3	ve_B-Plan_2000_230831
4	ve_B-Plan_2000_A4-A3_230831
5	VE_Textliche Festsetzungen_230904



Stadt Bürstadt

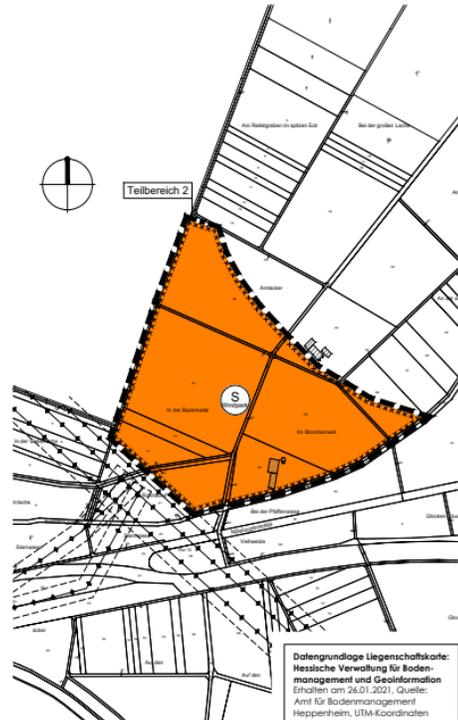
17. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erneuerbare Energien"

Für folgende Flurstücke:

Teilbereich 1
Gemarkung Bürstadt, Flur 38, Flurstücke Nr. 36, Nr. 37, Nr. 38 (teilweise), Nr. 49/1 und Nr. 49/2

Teilbereich 2
Gemarkung Bürstadt, Flur 12, Flurstücke, Nr. 24 (teilweise), Nr. 25 (teilweise), Nr. 33 (teilweise), Nr. 34 (teilweise), Nr. 48 (teilweise) und Nr. 49 (teilweise)
Gemarkung Bürstadt, Flur 13, Flurstücke Nr. 11 (teilweise), Nr. 12, Nr. 13, Nr. 14 (teilweise), Nr. 15 (teilweise), Nr. 16 (teilweise), Nr. 21 (teilweise), Nr. 27 (teilweise), Nr. 28 (teilweise), Nr. 29 und Nr. 31 (teilweise)

LEGENDE	
DARSTELLUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
	Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Windpark" § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des von der Flächennutzungsplanung betroffenen Bereichs
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	
	Gebäude Bestand
	Oberirdische Hauptversorgungsleitungen, hier: 20-kV-Hochspannungsfreileitungen mit Schutzstreifen der EWR Worms AG
	Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Verlässungs- bzw. Überschwemmungsgefährdung § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB



PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Vorentwurfsplanung
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Vorentwurfsplanung durchgeführt
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben
Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung des Entwurfes zur Flächennutzungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB im Internet. Zusätzlich wurden in diesem Zeitraum der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die ausliegenden Unterlagen in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht bereitgehalten.
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben
 Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen
Feststellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung
 am
 Die Übereinstimmung des Inhaltes dieser Flächennutzungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat der Stadt Bürstadt
 Bürstadt, den
 Unterschrift
 Bürgermeisterin

Die Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 6 (1) BauGB dem Regierungspräsidium Darmstadt zur **Genehmigung** vorgelegt. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die Änderung mit Verfügung nach § 6 BauGB genehmigt.

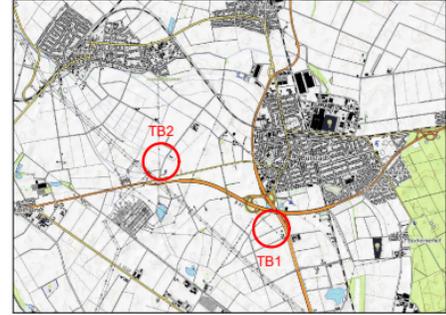
Wirksam geworden durch die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB

Der Magistrat der Stadt Bürstadt
 Bürstadt, den
 Unterschrift
 Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN für die Bauleitplanung in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung

- Planzeichenerordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM I
 Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) Ordnungsschlüssel 006-31-05-2978-002-0-17



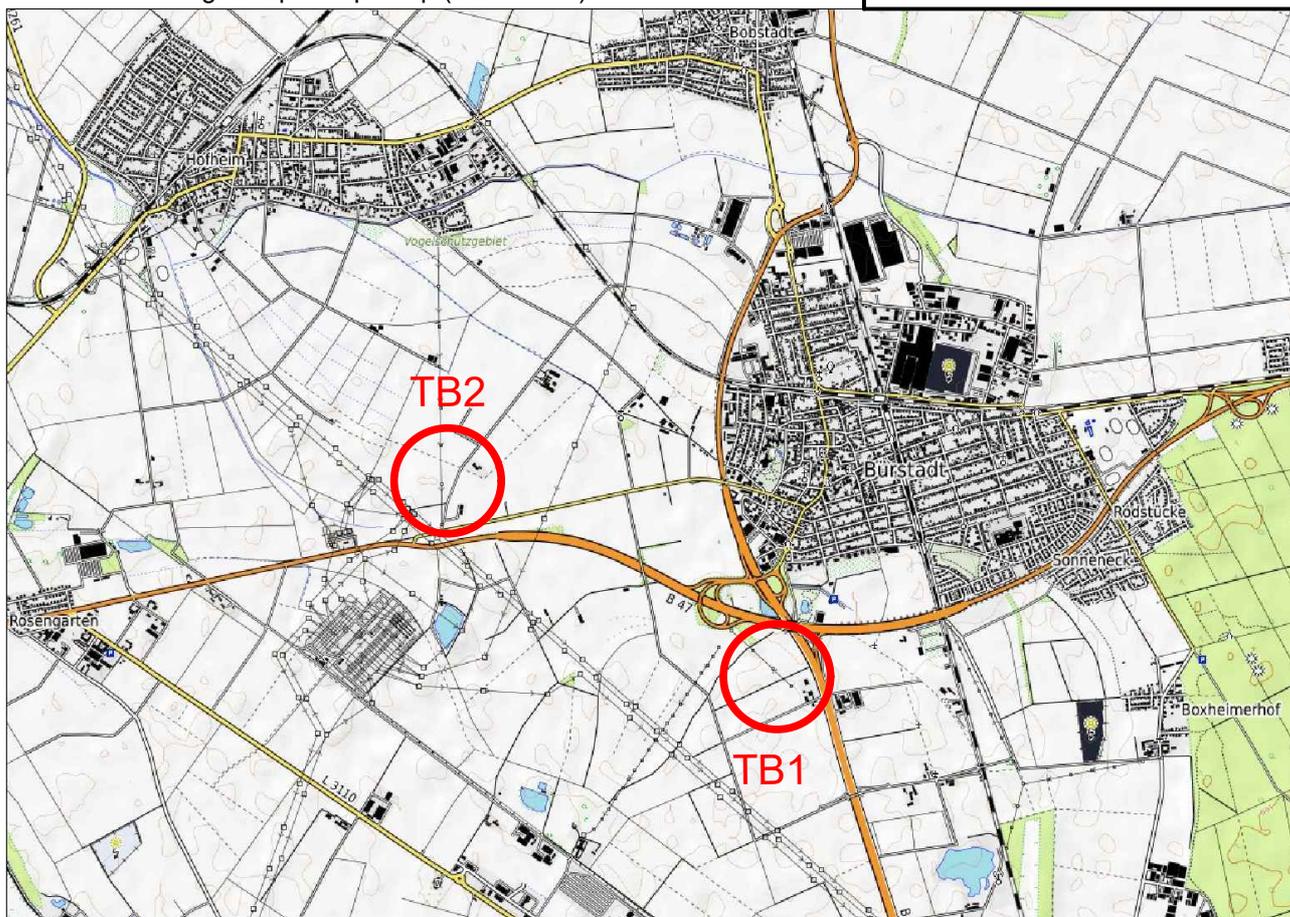
Stadt Bürstadt

17. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erneuerbare Energien" Vorentwurf

Maßstab:	1:5.000	Projekt-Nr.	090.419
Datum:	September 2023	Plan-Nr.:	ve_FNP_5000
bearbeitet:	AKM/SF	ge.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
 Ingenieurpartnerschaft mbB
 Berater der Ingenieure

Goethestraße 11 64625 Bensheim Fax: (06251) 8 55 12 - 12
 e-mail: info@s2lp.de http://www.s2lp.de



Stadt Bürstadt

17. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erneuerbare Energien" Vorentwurf

Maßstab:	1:5.000	Projekt-Nr.	090.419
Datum:	September 2023	Plan-Nr.:	ve_FNP_5000_A4
bearbeitet:	AKM/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure



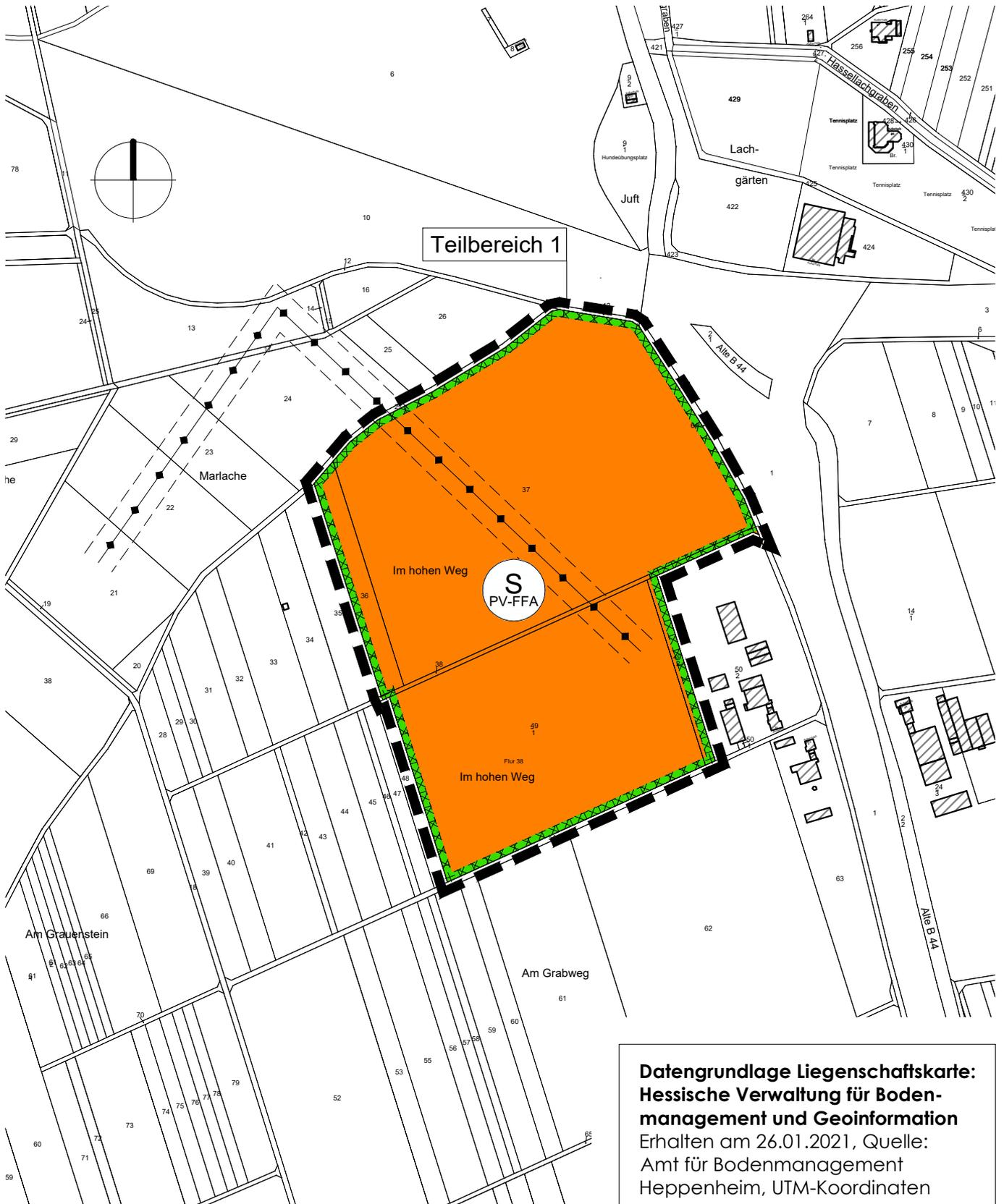
Stadt Bürstadt

17. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erneuerbare Energien"

Für folgende Flurstücke:

Teilbereich 1

Gemarkung Bürstadt, Flur 38, Flurstücke Nr. 36, Nr. 37, Nr. 38 (teilweise), Nr. 49/1 und Nr. 49/2



Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Boden-
management und Geoinformation
Erhalten am 26.01.2021, Quelle:
Amt für Bodenmanagement
Heppenheim, UTM-Koordinaten



Stadt Bürstadt

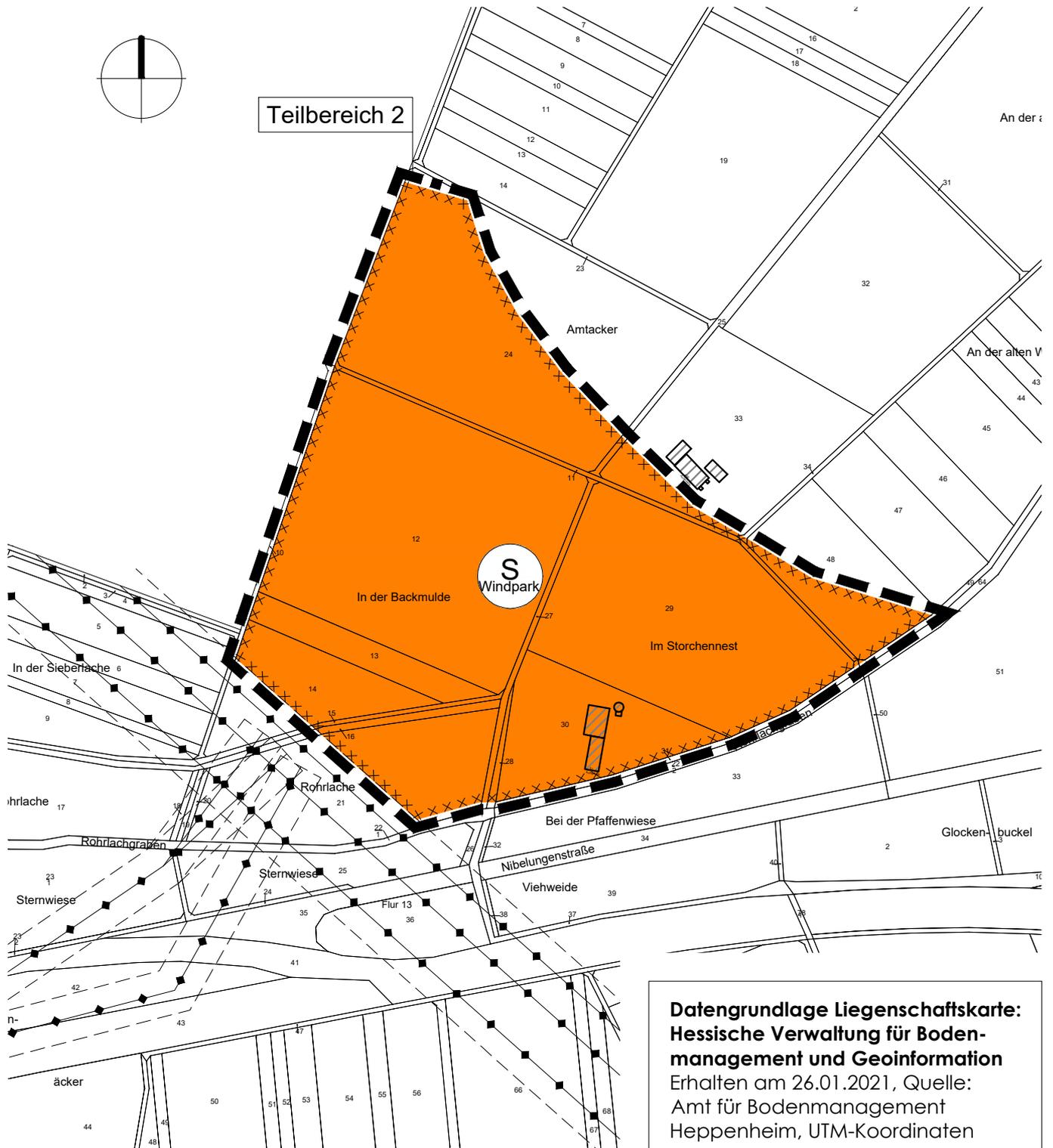
17. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erneuerbare Energien"

Für folgende Flurstücke:

Teilbereich 2

Gemarkung Bürstadt, Flur 12, Flurstücke, Nr. 24 (teilweise), Nr. 25 (teilweise), Nr. 33 (teilweise), Nr. 34 (teilweise), Nr. 48 (teilweise) und Nr. 49 (teilweise)

Gemarkung Bürstadt, Flur 13, Flurstücke Nr. 11 (teilweise), Nr. 12, Nr. 13, Nr. 14 (teilweise), Nr. 15 (teilweise), Nr. 16 (teilweise), Nr. 21 (teilweise), Nr. 27 (teilweise), Nr. 28 (teilweise), Nr. 29 und Nr. 31 (teilweise)



Vorentwurf Teilbereich 2, M = 1:5.000

LEGENDE

DARSTELLUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung
"Photovoltaik-Freiflächenanlage"

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 11 BauNVO



Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung
"Windpark"

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 11 BauNVO

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft

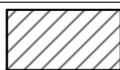
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereichs

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN



Gebäude Bestand



Oberirdische Hauptversorgungsleitungen, hier: 20-kV-Hochspannungsfrei-
leitungen mit Schutzstreifen der EWR Worms AG



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere
bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder
bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen
gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs-
bzw. Überschwemmungsgefährdung

§ 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Vorentwurfsplanung am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Vorentwurfsplanung durchgeführt vom bis

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom

Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am

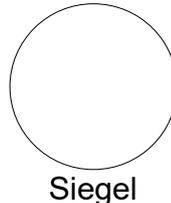
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung des Entwurfes zur Flächennutzungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB im Internet. Zusätzlich wurden in diesem Zeitraum der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht bereitgehalten. vom bis

Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Feststellungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Übereinstimmung des Inhaltes dieser Flächennutzungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den

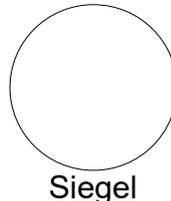


Unterschrift
Bürgermeisterin

Die Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 6 (1) BauGB dem Regierungspräsidium Darmstadt zur **Genehmigung** vorgelegt. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die Änderung mit Verfügung vom

Wirksam geworden durch die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB am

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den



Unterschrift
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN für die Bauleitplanung in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)



Stadt Bürstadt

Einfacher Bebauungsplan "Photovoltaikanlage - Im Hohen Weg"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 38, Flurstücke Nr. 12 (teilweise), Nr. 27 (teilweise), Nr. 36, Nr. 37, Nr. 38 (teilweise), Nr. 49/1, Nr. 49/2, Nr. 51 (teilweise) und Nr. 64 (teilweise)

Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Ehrlchen am 26.01.2021, Quelle: Amt für Bodenmanagement Heppenheim,
UTM-Koordinaten



Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB für einen Zeitraum von 30 Jahren

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
- Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage + Elektrolyse" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

- Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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

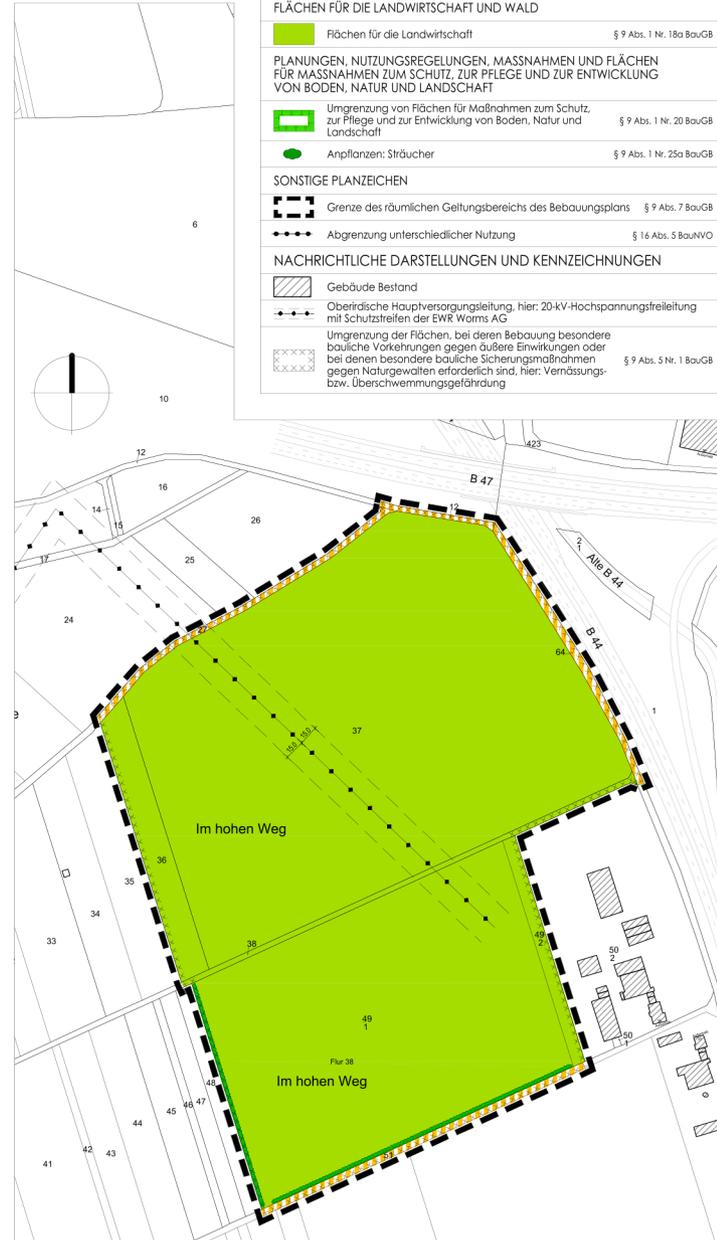
- Anpflanzen: Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

- Gebäude Bestand
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung, hier: 20-kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen der EWR Worms AG
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- bzw. Überschwemmungsgefährdung § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB



Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB nach Ablauf eines Zeitraumes von 30 Jahren

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschriften vom
Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB im Internet. Zusätzlich wurden in diesem Zeitraum der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die ausliegenden Unterlagen in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht bereitgehalten. vom bis
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom
 Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am

Der Magistrat der Stadt Bürstadt
 Bürstadt, den
 Siegel
 Unterschrift
 Bürgermeisterin

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am

Der Magistrat der Stadt Bürstadt
 Bürstadt, den
 Siegel
 Unterschrift
 Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzielenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Ordnungsschlüssel
006-31-05-2978-004-00X-00



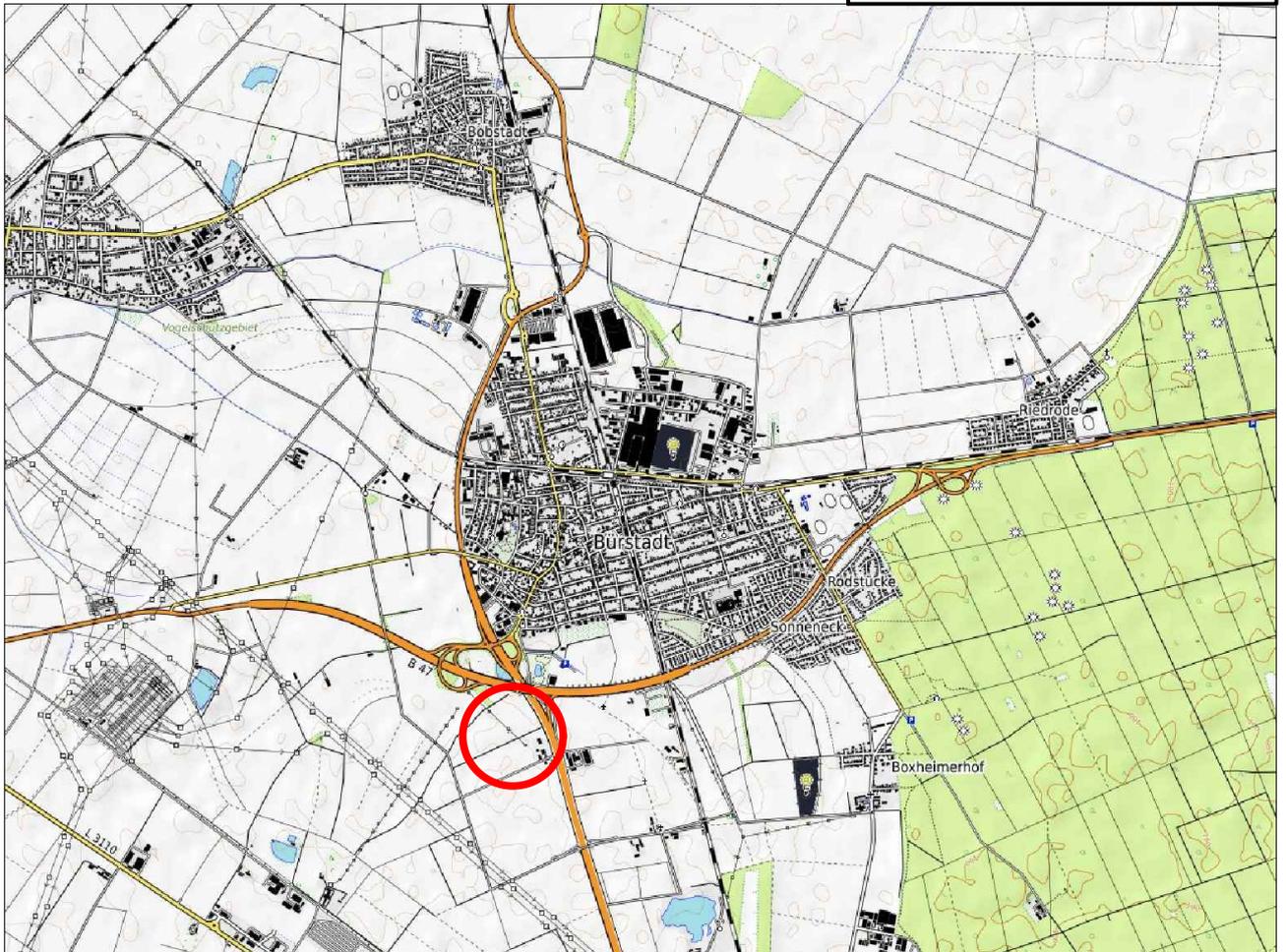
Stadt Bürstadt

Einfacher Bebauungsplan "Photovoltaikanlage - Im Hohen Weg" Vorentwurf

Maßstab: 1:2.000 Projekt-Nr. 090.419
 Datum: September 2023 Plan-Nr.: ve_B-Plan_2000
 bearbeitet: AKM/SF geö.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
 Ingenieurpartnerschaft mbB
 Beratende Ingenieure

Goethestraße 11 Fax: (06251) 8 55 12 - 0 e-mail: info@s2ip.de
 64625 Bensheim Fax: (06251) 8 55 12 - 12 http://www.s2ip.de



Stadt Bürstadt

Einfacher Bebauungsplan "Photovoltaikanlage - Im Hohen Weg" Vorentwurf

Maßstab: 1:2.000

Projekt-Nr. 090.419

Datum: September 2023

Plan-Nr./e_B-Plan_2000_A4-A3

bearbeitet: AKM/SF

geä.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2ip.de
<http://www.s2ip.de>



Stadt Bürstadt

Einfacher Bebauungsplan "Photovoltaikanlage - Im Hohen Weg"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 38, Flurstücke Nr. 12 (teilweise), Nr. 27 (teilweise), Nr. 36, Nr. 37, Nr. 38 (teilweise), Nr. 49/1, Nr. 49/2, Nr. 51 (teilweise) und Nr. 64 (teilweise)

Datengrundlage Liegenschaftskarte:

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Erhalten am 26.01.2021, Quelle:

Amt für Bodenmanagement Heppenheim, UTM-Koordinaten





Stadt Bürstadt

Einfacher Bebauungsplan "Photovoltaikanlage - Im Hohen Weg"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 38, Flurstücke Nr. 12 (teilweise), Nr. 27 (teilweise), Nr. 36, Nr. 37, Nr. 38 (teilweise), Nr. 49/1, Nr. 49/2, Nr. 51 (teilweise) und Nr. 64 (teilweise)

Datengrundlage Liegenschaftskarte:

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Erhalten am 26.01.2021, Quelle:

Amt für Bodenmanagement Heppenheim, UTM-Koordinaten



LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung
"Photovoltaik-Freiflächenanlage"

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



Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung
"Photovoltaik-Freiflächenanlage + Elektrolyse"

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD



Flächen für die Landwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Anpflanzen: Sträucher

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN



Gebäude Bestand



Oberirdische Hauptversorgungsleitung, hier: 20-kV-Hochspannungsfreileitung
mit Schutzstreifen der EWR Worms AG



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere
bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder
bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen
gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs-
bzw. Überschwemmungsgefährdung

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes
gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß
§ 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom
bis

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher
Belange** gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom

Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am

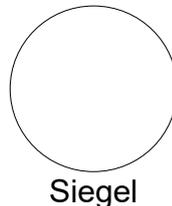
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung
des Entwurfes des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 (2)
BauGB im Internet. Zusätzlich wurden in diesem Zeitraum der Inhalt
der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden
Unterlagen in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht bereitgehalten. vom
bis

**Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher
Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung
gemäß § 10 (1) BauGB am

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungs-
planes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung
des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes
unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

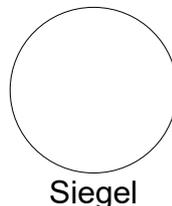
Der Magistrat
der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den



Unterschrift
Bürgermeisterin

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den



Unterschrift
Bürgermeisterin

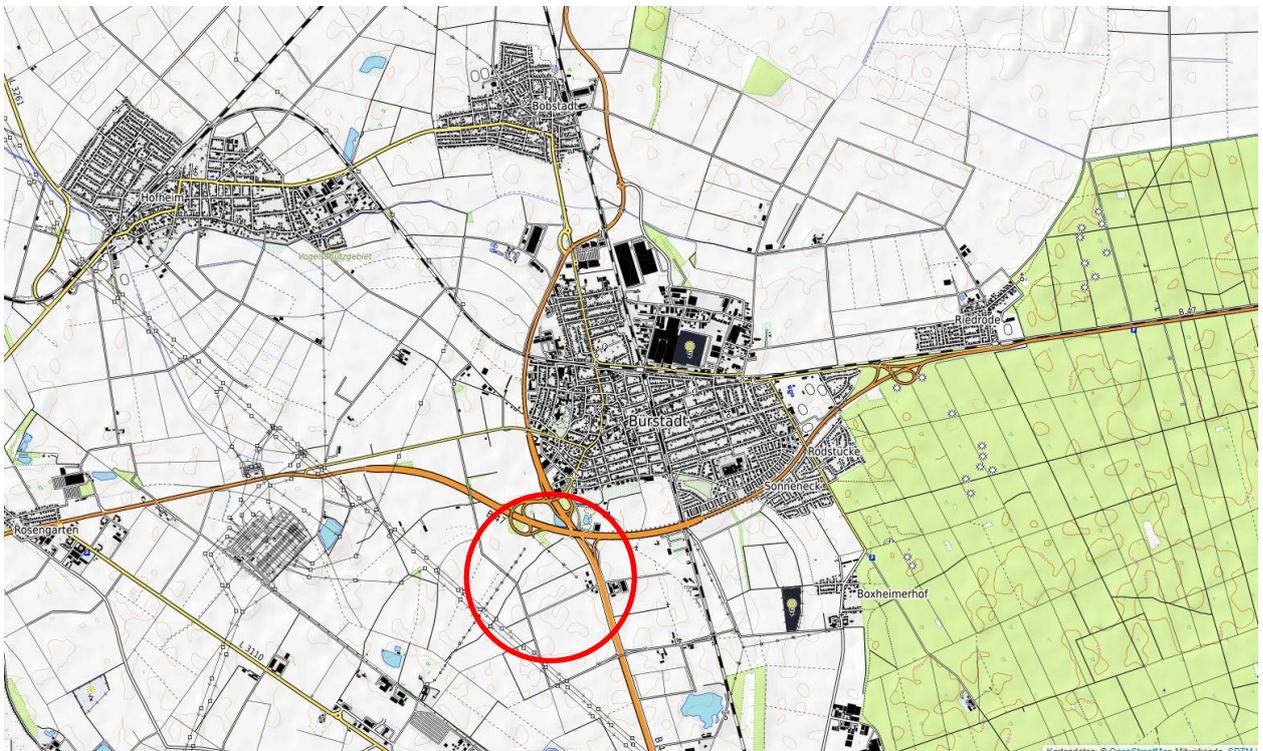
RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)



Stadt Bürstadt

Einfacher Bebauungsplan „Photovoltaikanlage – Im Hohen Weg“ in Bürstadt



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen

Vorentwurf September 2023

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage – Im Hohen Weg“ in Bürstadt. Die zeichnerischen Festsetzungen (Planteil) werden durch diese textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 12 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB)

- A.1.1. Für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO1) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt.
- A.1.2. Im Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind ausschließlich Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit den diesbezüglich erforderlichen Anlagenkomponenten (z.B. Solarmodule, Modul-Unterkonstruktionen, Transformatoren, Wechselrichter, Schaltstationen etc.), Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Zufahrten zulässig.
- A.1.3. Für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO2) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Stromspeicher/Elektrolyseur/ Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt.
- A.1.4. Im Sondergebiet „Stromspeicher/Elektrolyseur/Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind die Errichtung von Elektrolyseuren oder Stromspeichern und Nebenanlagen wie Transformatoren, Verdichtern, Ersatzteilcontainern, Verladestationen, Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit den diesbezüglich erforderlichen Anlagenkomponenten (z.B. Solarmodule, Modul-Unterkonstruktionen, Transformatoren, Wechselrichter, Schaltstationen etc.), sowie Stellplätze und Zufahrten zulässig.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

- A.2.1. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im SO 1 auf 4,0 m über der Geländeoberfläche, gemessen im geometrischen Zentrum der jeweiligen Solarmodule bzw. baulichen Anlagen, festgesetzt. Messtechnische Anlagen (z.B. Masten zur Montage von Sensoren) sowie sicherheitstechnische Einrichtungen zur Fremdüberwachung der Anlage (z.B. Masten zur Montage von Kameras) dürfen dieses Maß um bis zu 4,0 m überschreiten.
- A.2.2. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im SO 2 auf 6,5 m über der Geländeoberfläche, gemessen im geometrischen Zentrum der jeweiligen Solarmodule bzw. jeweiligen baulichen Anlagen, festgesetzt. Messtechnische Anlagen (z.B. Masten zur Montage von Sensoren) sowie sicherheitstechnische Einrichtungen zur Fremdüberwachung der Anlage (z.B. Masten zur Montage von Kameras) dürfen dieses Maß um bis zu 2,5 m überschreiten.
- A.2.3. Für die Grundflächenzahl (GRZ) wird ein Höchstmaß von 0,65 festgesetzt. Die hierauf anzurechnenden Grundflächen von Photovoltaikanlagen berechnen sich über die auf die Ebene projizierten Modulflächen.

A.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.3.1. Naturschutzfachliche und -rechtliche Maßnahmen

Folgende naturschutzfachlich und -rechtlich relevanten Kompensations- sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten bzw. umzusetzen:

1. Naturnahe Grünlandansaat mit extensiver Bewirtschaftung:

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter den Solarmodulen sowie in den nicht von Solarmodulen überstandenen Flächen eine extensiv genutzte Frischwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für betriebsbedingt erforderliche Anlagen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Schaltstationen etc.), Nebenanlagen, Stellplätze oder Zufahrten benötigt werden.

Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Es ist eine Frischwiesenansaat fachgerecht unter Verwendung einer gebietsheimischen, autochthonen, artenreichen Pflanzen- und Saatgutmischung aufzubringen.
- Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu pflegen.
- Die Wiesenflächen sind ab Ende Juli mindestens einmal jährlich zu mähen, mit einer Schnitthöhe von 7-8 cm über Bodenoberfläche. Das Mähgut ist abzufahren und einer Nutzung zuzuführen.

(Weitergehende Empfehlungen: Es wird empfohlen, eine tierschonende Mahd durchzuführen. Alternativ kann eine extensive Beweidung (z.B. mit Schafen) durchgeführt werden. Zum Erhalt von Rückzugs-, Versteck- und Überwinterungshabitaten wird empfohlen, punktuelle bzw. streifenförmige Brachestreifen unter den Modulreihen zu belassen. Diese Strukturen sollten nur nach Bedarf (maximal 1 x pro Jahr) gemäht werden (Mähgut abräumen).)

2. Versickerung von Niederschlagswasser:

Das auf befestigten Freiflächen sowie auf Dach- und Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral über die belebte Bodenzone zu versickern.

3. Reduzierung der Bodenversiegelung:

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Schotter o.ä.).

4. Verbot eines Bodenauftrags:

Ein Bodenauftrag ist unzulässig.

5. Aufbringung von Baustoffen:

Baustoffe wie Kies oder Schotter sind so aufzubringen, dass sie bei Rückbau der baulichen Anlagen ohne Beschädigung des darunterliegenden natürlichen Bodenprofils wieder entfernt werden können.

A.3.2. Artenschutzfachliche und -rechtliche Maßnahmen

Folgende artenschutzfachlich und -rechtlich relevanten Maßnahmen sind zu beachten bzw. umzusetzen:

1. Beschränkung der Rodungszeit von Gehölzen:

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Dies gilt auch für die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

2. Ökologische Baubegleitung:

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen ist eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen als Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

3. Regelungen zur Baufeldfreimachung:

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt 2) auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen.

4. Verschluss von Bohrlöchern:

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

5. Bauzeitlicher Gehölzschutz:

Die angrenzenden bzw. in der näheren Umgebung der Geltungsbereichsfläche bestehenden Gehölzbestände sind gegen eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Vorhabenumsetzung (Bauzeit) zu schützen.

6. Sicherung von Austauschfunktionen:

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig.

7. Minimierung von Lockeffekten für Insekten:

Für die Außenbeleuchtung im Sondergebiet sind ausschließlich staubdichte Lampen mit bedarfsgerechter Steuerung über Bewegungsmelder, einer zum Boden gerichteten Abstrahlgeometrie und warmweißen LEDs mit einer Farbtemperatur von maximal 2.200 Kelvin oder vergleichbare Technologien mit stark verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

A.4. Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen für einen bestimmten Zeitraum sowie Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB)

- A.4.1. Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit den diesbezüglich erforderlichen Anlagenkomponenten (z.B. Solarmodule, Modul-Unterkonstruktionen, Transformatoren, Wechselrichter, Schaltstationen etc.), Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Zufahrten auf den als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzten Flächen auf einen Zeitraum von 30 Jahren ab dem Tag des Inkrafttretens des Bebauungsplanes beschränkt ist. Alle im Rahmen des Vorhabens errichteten baulichen Anlagen sind bis zu diesem Zeitpunkt wieder vollständig abzubauen und der Ursprungszustand der Flächen (Ackerflächen) ist bis dahin wiederherzustellen.
- A.4.2. Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen / Elektrolyseuren / Stromspeichern mit den diesbezüglich erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Transformatoren, Verdichtern, Ersatzteilcontainern, Verladestationen sowie Stellplätzen und Zufahrten auf den als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage / Elektrolyseur / Stromspeicher“ festgesetzten Flächen auf einen Zeitraum von 30 Jahren ab dem Tag des Inkrafttretens des Bebauungsplanes beschränkt ist. Alle im Rahmen des Vorhabens errichteten baulichen Anlagen sind bis zu diesem Zeitpunkt wieder vollständig abzubauen und der Ursprungszustand der Flächen (Ackerflächen) ist bis dahin wiederherzustellen.
- A.4.3. Mit Ablauf des vorgenannten Zeitraumes werden „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB als Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB) festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

- B.1.1. Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m in Form von Holz-, Metall- oder Maschendrahtzäunen zulässig (die Festsetzung A.3.2, Punkt 6 ist hierbei zu beachten). Die Errichtung von Zäunen mit Übersteigschutz ist dabei zulässig.

C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

C.1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und Überschwemmungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

C.1.1. Vernässungsgefahr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während

der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen einer künftigen Bebauung bei der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Derzeit kann ein Grundwasserflurabstand von 1-4 m angenommen werden (Quelle: Hydrologisches Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des HLNUG, Wiesbaden; Planstand vom Februar 2016). Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

D. Hinweise und Empfehlungen

D.1. Brandschutz und Rettungswege

Die Frage des erforderlichen Brandschutzes ist im Zuge der Vorhabenplanung mit dem vorbeugenden Brandschutz und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Mindestens ein zum Plangebiet führender landwirtschaftlicher Weg ist mit ausreichender Tragfähigkeit für Rettungsdienste und Feuerwehr zu ertüchtigen, sofern die entsprechende Tragfähigkeit nicht nachgewiesen werden kann bzw. seitens des Stadtbrandinspektors nicht als ausreichend bestätigt wird. Eine entsprechende Vereinbarung wird zur Sicherstellung der Erschließung im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m betragen. Diese Werte entsprechen den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Vorhabenplanung ebenfalls zu beachten ist.

D.2. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Bürstadt keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes

für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

D.3. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und Merkblatt DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei der Neuverlegung von Ver- oder Entsorgungsleitungen durch Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungsträger zu errichten.

D.4. Baugrund und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bürstadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) bzw. DIN EN 1997 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Der Stadt Bürstadt liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Die DIN 19731 und DIN 18915 geben Anhaltspunkte, wann Böden für die Umlagerung geeignet sind. Sie legen auch fest, dass der Feuchtezustand des Bodens bei den Bauarbeiten zu beachten ist. Nach nassen Witterungsperioden müssen die Böden ausreichend abgetrocknet sein (Rolltest).

Das bei der Maßnahme anfallende und zu verwertende Bodenmaterial ist nach verschiedenen Bodenarten getrennt in Bodenmieten zu lagern. Ein Verdichten des Materials ist grundsätzlich zu verhindern. Eine Lagerhöhe von über 2 m ist deshalb zu vermeiden. Wassergesättigte/nasse Böden sind nicht in Mieten zu lagern. Als Bereitstellungsfläche ausgeschlossen sind Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen wie hohe Bodenfruchtbarkeit, hohes Wasserspeichervermögen sowie die Archivfunktion (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BBodSchG) in besonderem Maße erfüllen.

Das Auf- oder Einbringen des zu verwertenden Bodenmaterials ist in schonender Weise auszuführen (Fahrzeuge mit Niederdruckreifen, Kettenfahrzeuge mit Breitbandlaufwerk) und die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Bodenfunktionen durch Rekultivierung verdichteter Bereiche fachgerecht wiederherzustellen.

D.5. Artenschutz

D.5.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz (Flora und Fauna)

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzenden, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, schon in der Planungsphase, d.h. noch vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Auf die Einhaltung der technischen Normen für Baumaschinen bzw. die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschmissionen“ wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölze und Saatgut für die Begrünung von Ausgleichsflächen aus regionaler Herkunft stammen müssen (§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

D.5.2. Artenschutzfachlich und -rechtlich erforderliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches mit Sicherung im städtebaulichen Vertrag

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Feldlärche ist ein jährlich wiederkehrender Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 1.000 m² anzulegen. Die Streifenbreite hat dabei mindestens 7 -10 m und die Streifenlänge mindestens 100 m zu betragen. Eine vollständige Randlege dieses Blühstreifen zu Wegen - ausgenommen Wiesenwege - ist nicht zulässig. Die Anlage des Blühstreifens hat durch gezielte Einsaat mit einer geeigneten Kräutermischung (z.B. Saatgutmischung „LJ Blühstreifen“ der AGRAVIS Raiffeisen AG in Münster, Saatgutmischung „Visselhöveder Nützlingsstreifen“ von CAMENA in Lauenau oder gleichwertig) zu erfolgen. Im Rahmen der weiteren Flächenbewirtschaftung ist auf dieser Teilfläche auf Düngung und Pflanzenschutz zu verzichten. Die Entwicklungszeit des Streifens wird mit zwei Jahren festgesetzt, danach wird er turnusmäßig umgebrochen und wiederum neu eingesät. Die Maßnahmenfläche unterliegt also einem zweijährigen Herstellungs- bzw. Pflegemodus. Eine Funktionskontrolle des Blühstreifens hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.

D.6. Belange des Kampfmittelräumdienstes

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsluftbilder im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgesehen ist. Dieser Hinweis ist entsprechend der dann gegebenen Erkenntnisse zu aktualisieren.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

D.7. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass), in dem die das Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. zeitliche Regelungen und Maßnahmen zum Ausgleich) sowie artenschutzrechtlichen Festsetzungen übernommen und konkretisiert werden.