

# Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen

## Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Erdfunkstelle Usingen" - 1. Änderung

### Freiflächenanlage Erdfunkstelle Usingen" - 1. Änderung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzuchtverordnung, 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

##### Planzeichen

- Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

##### Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Zuwegung (wasserdurchlässig befestigt)

##### 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 Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Strukturreiches Extensivgrünland mit reicher Gliederung durch Gehölze
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 20-kV-Stromversorgungs-kabel (nicht eingemessen)
- Stromversorgung der Syna (nicht eingemessen)
- Wasserleitung (nicht eingemessen)
- Glasfaserkabel der Deutschen Telekom (nicht eingemessen)
- Fernmeldekabel der Deutschen Telekom (nicht eingemessen)

##### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Erdfunkstelle Usingen“ - 1. Änderung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Erdfunkstelle Usingen“ durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**  
Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO<sub>Photovoltaik</sub>) sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

1. Photovoltaik-Freiflächenanlagen (z.B. Modultische mit Solarmodulen)
2. Technische Nebenanlagen (z.B. Zentralwechsellichter, Transformatorstationen, etc.)
3. Zufahrten, Baustreifen und Wartungsflächen

#### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.2.1 Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1. Für die Zentralwechsellichter ist je Wechsellichter eine maximale Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.
2. Sonstige Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen Grundfläche von jeweils 15 m<sup>2</sup> zulässig.

##### 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 4,00 m über der Geländeoberkante festgesetzt. Für technische und sonstige Nebenanlagen kann eine maximale Höhe von 3,50 m (Oberkante Gebäude) zugelassen werden. Der Mindestabstand zwischen den Solarmodulen auf den Modultischen und der Geländeoberkante beträgt 0,90 m.

##### 2.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Sondergebiet sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen, Trafostation etc.) sowie Stellplätze und Fahrgassen zulässig.

##### 2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Entwicklungsziel:** Strukturreiches Extensivgrünland mit reicher Gliederung durch Gehölze

**Maßnahmenempfehlung:** Die Flächen sind als Grünland durch Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Eine Nischflöhe in Form einer Nüchtmäh ist zulässig; Düngung ist unzulässig. Eine Auflichtung der vorhandenen Gehölzbestände für Zwecke des Arten- und Biotopschutzes sowie im Bereich von Schutzstreifen von vorhandenen Leitungen ist zulässig. Am südlichen Rand der Flächen ist durch Erhalt oder Neuanpflanzung von Gehölzen eine Eingrünung zu erhalten oder neu zu entwickeln.

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

- 2.5.1 Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Baustreifen und Wartungsflächen ist nur in wassergebundener Schotterbauweise zulässig.
- 2.5.2 Die Modultische für die Solarmodule sind ohne eine flächentafel Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu installieren.
- 2.5.3 Die Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Eine Düngung ist unzulässig.

##### 2.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 2.6.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen
- 2.6.2 Innerhalb der ungenutzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind geschlossene Laubtrauchhecken (Pflanzenabstand von 1,5 m zwischen den Sträuchern) gemäß nachfolgender Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- Artenliste**
- Corylus avellana - Hasel
  - Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn
  - Rosa canina agg. - Hundrose

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)  
Mindestens 90 % der Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen.

#### 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 **Bodendenkmäler**  
Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarchaologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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 HDSchG).
- 4.2 **Kampfmittelbelastung**  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunderhebungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.
- 4.3 **Verwertung von Niederschlagswasser**  
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 4.4 **Versorgungsanlagen des Wasserbeschaffungsverbandes Usingen**  
Durch die Erdfunkstelle Usingen führt eine Transportleitung von der Aufbereitung Wilhelmshaus zum Hochbehälter Merzhausen. Bei der Planung der Photovoltaik-Anlage ist diese zu berücksichtigen. Der Abstand der Anlage zur Wasserleitung sollte mindestens fünf Meter betragen. In der Sendefunkstelle sind zudem Zählerstände und Unterflurhydranten vorhanden, diese sollen frei bleiben. Bevor mit der Baumaßnahme begonnen wird, ist daher ein Ortstermin erforderlich.

#### 4.5 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsanlagen Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

#### 4.6 Artenschutzrechtliche Hinweise sowie Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz

- 4.6.1 Um eine direkte Gefährdung europäischer Vogelarten im Zuge der Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs zu vermeiden, ist die erforderliche Baufeldvorbereitung (z.B. Rodung von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens) außerhalb der Brutzeit - i.d.R. also im Zeitraum Oktober bis Februar - durchzuführen. Sofern entsprechende Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erforderlich werden, ist zur Vermeidung von Kollisionen mit den Vögeln des § 44 Abs. 1 oder 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Vorfeld dieser Baumaßnahmen, die Anwesenheit von europäischen Vogelarten erneut zu prüfen.

- 4.6.2 Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von entsprechend geeigneten Fledermausnisthöhlen zu kompensieren. Hierbei ist jede vegetierende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen (Fledermaus-Universal-Sommerarter Typ 2F mit doppelter Vorderwand der Firma Schwelger oder vergleichbarer Anbieter) zu ersetzen.

- 4.6.3 Von Bauarbeiten während der Brutzeit von Baumpieper und Ziegenmelker (15. April bis 15. August) ist abzuweichen. Sofern Bauarbeiten in diesem Zeitraum unvermeidlich sind, ist die Etablierung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Baumpieper und Ziegenmelker im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage durch geeignete Verdrängungsmaßnahmen zu verhindern. Hierzu sind im Zeitraum zwischen Rodung und Baubeginn in den kritischen Bereichen (Sondergebiet) Pfosten im 15-m-Raster einzuschlagen (Endhöhe 1,5 m) und oben mit Flatterband zu versehen. Anschließend ist im durchgängig laufenden Baubetrieb nicht mehr davon auszugehen, dass sich hier Bodenbrüter ansiedeln. Das Baufeld ist zeitnah vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

- 4.6.4 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölzbestände (v.a. die Weihnachtsbaumkultur) bis auf einen aus naturschutzfachlicher Sicht gewünschten Restbestand aufzulichten. Zudem ist ein ausreichender Bestand an Dornensträuchern (v.a. Weißdorn) mit dem Ziel zu erhalten, zusätzliche Lebensräume für den Neuntöter zu schaffen. Sofern der vorhandene Dornstrauchbestand nicht ausreichend erscheint, sind als Strukturberreichung für den Neuntöter an geeigneten Stellen Anpflanzungen von Dornsträuchern (v.a. Weißdorn) im Sinne einer Brüthecke sowie von mosaikartig über die Fläche verteilten Anzwarten (einzelne Dornsträucher) vorzunehmen. Die Maßnahme ist im Detail und hinsichtlich der Ausführung rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### 4.7 Hinweise zur Eingriffsminimierung

- 4.7.1 Als Eingriffsvermeidung und -verminderung ist sicherzustellen, dass im Sondergebiet im Bereich der auf kleinen Teilflächen vorhandenen artenreichen Magerweiden der gesamte Vegetationsbestand vor Baubeginn schonend per Hand gemäht wird und das Mähgut (mit- samt ggf. anhaftenden Entwicklungsstadien des Kleinen Fünffleck-Widderchens) locker im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vorzugsweise im Bereich südlich der Hochackschnitzel, da hier eine identische Vegetation vorhanden ist) abgelegt bzw. verteilt wird.
- 4.7.2 Während der Bauphase ist durch das Aufstellen von Bauzäunen sicherzustellen, dass die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die unmittelbar nördlich außerhalb des Geltungsbereiches liegenden ausgeprägten Magerweiden mit besonders wertgebenden Pflanzenarten ausgesetzten Grünflächen (mit älterer Weihnachtsbaumkultur) nicht befallen, als Lager- und Abstellfläche oder in anderweitiger Form genutzt werden.
- 4.7.3 Als Eingriffsvermeidung und -verminderung ist sicherzustellen, dass im Sondergebiet im Bereich der auf kleinen Teilflächen vorhandenen artenreichen Magerweiden zwischen Baugrenze und südlichem Rand des Sondergebietes zur Vermeidung dauerhafter Boden- und Vegetationsschäden Bodenschutzmatzen, Baggermatratzen o.ä. ausgelegt werden und die Bauarbeiten ausschließlich hierauf erfolgen.
- 4.7.4 Beim Bau der Kabeltrassen ist der Oberboden abzunehmen, separat fachgerecht zu lagern und im Anschluss wieder aufzubringen. Auch bei der Beseitigung der Kampfmittelreste ist der Oberboden abzunehmen, separat fachgerecht zu lagern und im Anschluss wieder aufzubringen, um somit eine zeitnahe Regeneration der Vegetation aus dem im Oberboden befindlichen Samenreservoir zu fördern.
- 4.7.5 Bei anhaltender Bodennässe sind die Bauarbeiten auszussetzen.
- 4.7.6 Die im Sondergebiet auf kleinen Teilflächen vorhandenen artenreichen Magerweiden sind von einer Inanspruchnahme durch Wegebau, Wechsellichter- oder Trafostationen auszunehmen.
- 4.7.7 Zur Sicherstellung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung für die Bauphase und die vorangehende Kampfmittelräumung sowie für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE	
<b>AUFSTELLUNG</b> Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB am 01.06.2015. Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 18.07.2015. Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
<b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b> Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB durch Auslegung vom 22.07.2015 bis 21.08.2015. Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	<b>TRÄGERBETEILIGUNG</b> Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Anträgen vom 22.07.2015. Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
<b>OFFENLAGE</b>	
Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB im Usinger Anzeiger am 11.03.2017. Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 20.03.2017 bis: 24.04.2017. Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung gem. § 81 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, am:..... Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am:..... Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtskraft maßgebenden Verfahrensbeschlüsse eingehalten worden sind. Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	
<b>VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT</b> Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am:..... Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

