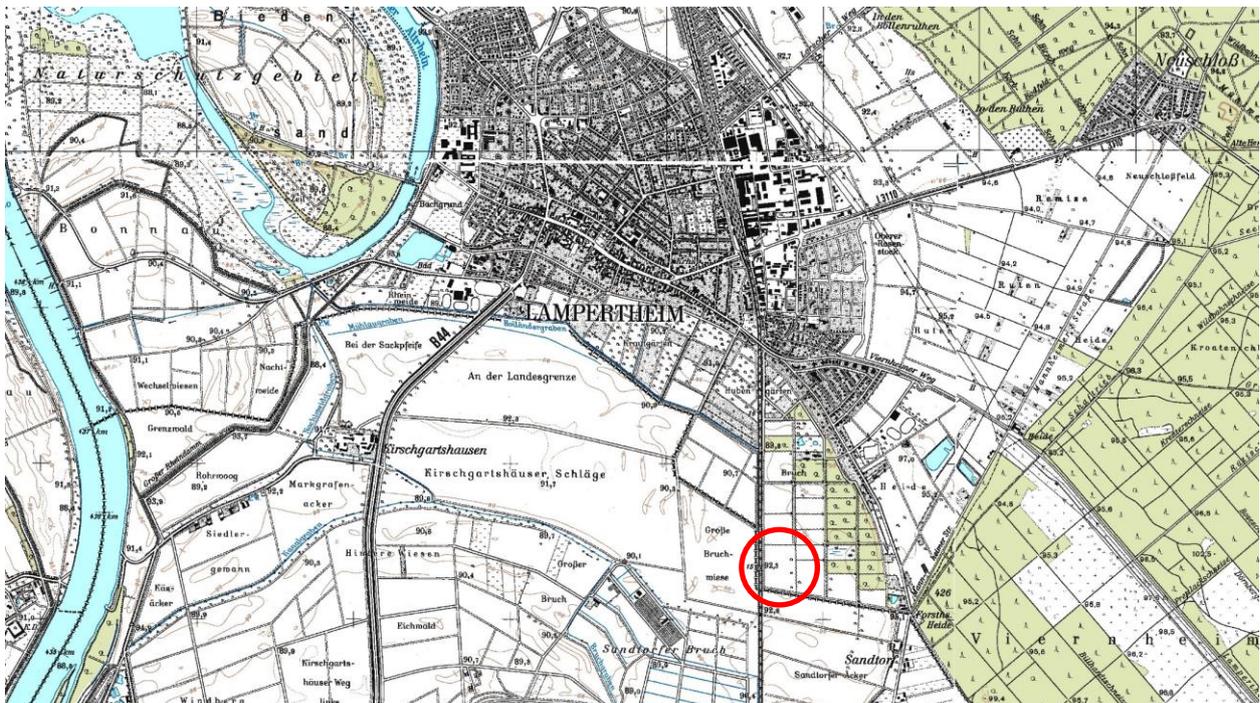




Stadt Lampertheim

10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Photovoltaikanlage - Im Bruch“ sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 125 - 00 „Photovoltaikanlage - Im Bruch“ in Lampertheim



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

Teil I: Begründung zum Vorentwurf

Januar 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB - Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
I.1.2	Von der Flächennutzungsplanänderung betroffener Bereich, Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhabengebiet	5
I.1.3	Planungsvorgaben	7
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	13
I.1.5	Erschließungsanlagen.....	14
I.1.6	Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz	15
I.1.7	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange	17
I.1.8	Denkmalschutz	18
I.1.9	Immissionsschutz.....	18
I.1.10	Klimaschutz und Energiewende	19
I.1.11	Artenschutz.....	19
I.1.12	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	20
I.1.13	Belange des Kampfmittelräumdienstes	21
I.1.14	Belange der Bahn	21
I.2	Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	21
I.3	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	22
I.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie bedingtes Baurecht	22
I.3.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	23
I.3.3	Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft..	24
I.3.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	25
I.3.5	Hinweise und Empfehlungen.....	25
I.4	Wesentliche Regelungen im Durchführungsvertrag	25
I.5	Bodenordnende Maßnahmen	26
I.6	Planverfahren und Abwägung	26

Folgende Anlagen werden - nach derzeitigem Kenntnisstand - zur Entwurfsplanung noch ergänzt:

- Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)
- Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die ENERGIERIED GmbH & Co. KG strebt die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in Lampertheim 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 Lampertheim steht als erneuerbare Energiequelle insbesondere die Photovoltaik zur Verfügung. Um nennenswerte Anteile des Strombedarfs in Lampertheim 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 Lampertheim an. Andererseits sah das bis Dezember 2020 noch gültige EEG 2017 vor, Freiflächenanlagen in einer Entfernung bis zu 110 Meter längs von Autobahnen oder Schienenwegen zu fördern, weshalb sich die Planung zunächst auf zwei städtische Grundstücke am südlichen Ortsrand, östlich und westlich der Bahnlinie Mannheim - Frankfurt in einem 110m-Korridor konzentrierte. Am 23.09.2020 hat das Bundeskabinett jedoch einen Gesetzesentwurf zur Novellierung des EEG 2017 auf den Weg gebracht, nach dem nun ein 200m-Korridor längs von Autobahnen oder Schienenwegen gefördert wird. Aufgrund dieser EEG-Novellierung, die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2020 (BGBl. I S. 3138) geändert worden und als „EEG 2021“ am 01.01.2021 in Kraft getreten ist, ist nun die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf nur einem der beiden städtischen Grundstücke, und zwar auf dem östlich der Bahnlinie gelegenen, beabsichtigt, dafür aber in dem nun förderfähigen 200m-Korridor.

Bereits im Jahr 2018 wurde durch einen externen Projektentwickler das Plangebiet hinsichtlich der wirtschaftlich sinnvollen Nutzung zur PV-Strom-Erzeugung untersucht. Der externe Projektentwickler hat sich zwar mittlerweile aus dem Projekt zurückgezogen. Die ENERGIERIED GmbH & Co. KG hat die damals vielversprechenden Abschätzungen jedoch weiterverfolgt. Die Untersuchungen für das aktuell geplante Vorhaben Grundstück ergeben, dass die Errichtung einer rund 5 Megawatt Peak (MWp) großen PV-Anlage energiewirtschaftlich und ökonomisch sinnvoll möglich ist.

Da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage derzeit nicht ohne weiteres möglich. Um Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen „Regelverfahren“ erforderlich. Dieser Bebauungsplan soll vorhabenbezogen aufgestellt werden, um die Planung an das konkrete Vorhaben und an die ENERGIERIED GmbH & Co. KG zu binden.

Mit der vorliegenden Planung wird somit die Chance eröffnet, die Errichtung einer kaufmännisch 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. Die seitens der ENERGIERIED GmbH & Co. KG hier angedachte Anlage wird über ein Bürgerstrommodell auch den Menschen in Lampertheim eine interessante Beteiligungsmöglichkeit bieten.

Zur Vorbereitung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lampertheim erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, sodass zweifelsfrei dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zudem ein Durchführungsvertrag zwischen der

Stadt Lampertheim und der ENERGIERIED GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin abgeschlossen.

Mit den vorliegenden Bauleitplanungen - Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie parallele Änderung des Flächennutzungsplanes - 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.

Die vorliegende Begründung gilt zunächst für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die parallele Flächennutzungsplanänderung gleichermaßen, da sich die Inhalte der beiden Verfahren sehr weitgehend überdecken und durch die zusammengefasste Begründung in erheblichem Umfang doppelte Darstellungen gleicher Sachverhalte und hierdurch in relevantem Umfang Verfahrenskosten einsparen lassen. Die Begründung wird zum Verfahrensabschluss (Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt.

I.1.2 Von der Flächennutzungsplanänderung betroffener Bereich, Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhabengebiet

Der von der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lampertheim betroffene Bereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der wiederum deckungsgleich mit dem Vorhabengebiet ist.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Lampertheim, zwischen der Landesgrenze von Hessen und Baden-Württemberg im Süden, der Bahnlinie Mannheim - Frankfurt im Westen sowie land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Osten.

Wie Abbildung 1 zu entnehmen ist, umfasst der Planbereich konkret eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 194/1 in der Flur 17 der Gemarkung Lampertheim und hat eine Größe von ca. 4,94 ha.

Der durch die EEG-Novellierung vergütungsfähige Bereich längs der Bahnlinie ist auf eine Entfernung von 200 m begrenzt, weshalb diese Entfernung als östliche Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (des Baufensters) parallel zur Bahntrasse festgesetzt wird. Die östliche Planbereichsgrenze liegt jedoch außerhalb des 200m-Korridors und reicht bis auf 10 m an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grabenparzelle (Flurstück Nr. 260) heran. Somit kann der hier ohne eigene Parzelle am Ostrand des Flurstückes Nr. 194/1 verlaufende Weg, der von der Landwirtschaft, aber auch zur Grabenpflege genutzt wird, erhalten werden. Im Norden ist der Planbereich gleichermaßen um 10 m von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Grabenparzelle auf dem Flurstück Nr. 261 abgerückt. In diesem Achtungsabstand befindet sich ebenfalls ein von der Landwirtschaft bzw. zur Grabenpflege genutzter Weg, der von der vorliegenden Planung unberührt bleibt. Im Süden und Westen reicht der Planbereich bis an die Grundstücksgrenze heran und wird hier von landwirtschaftlichen Wegen flankiert. Mit dieser Abgrenzung des Plangebietes wird eine optimale Ausnutzung des Flurstückes Nr. 194/1 für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ermöglicht.

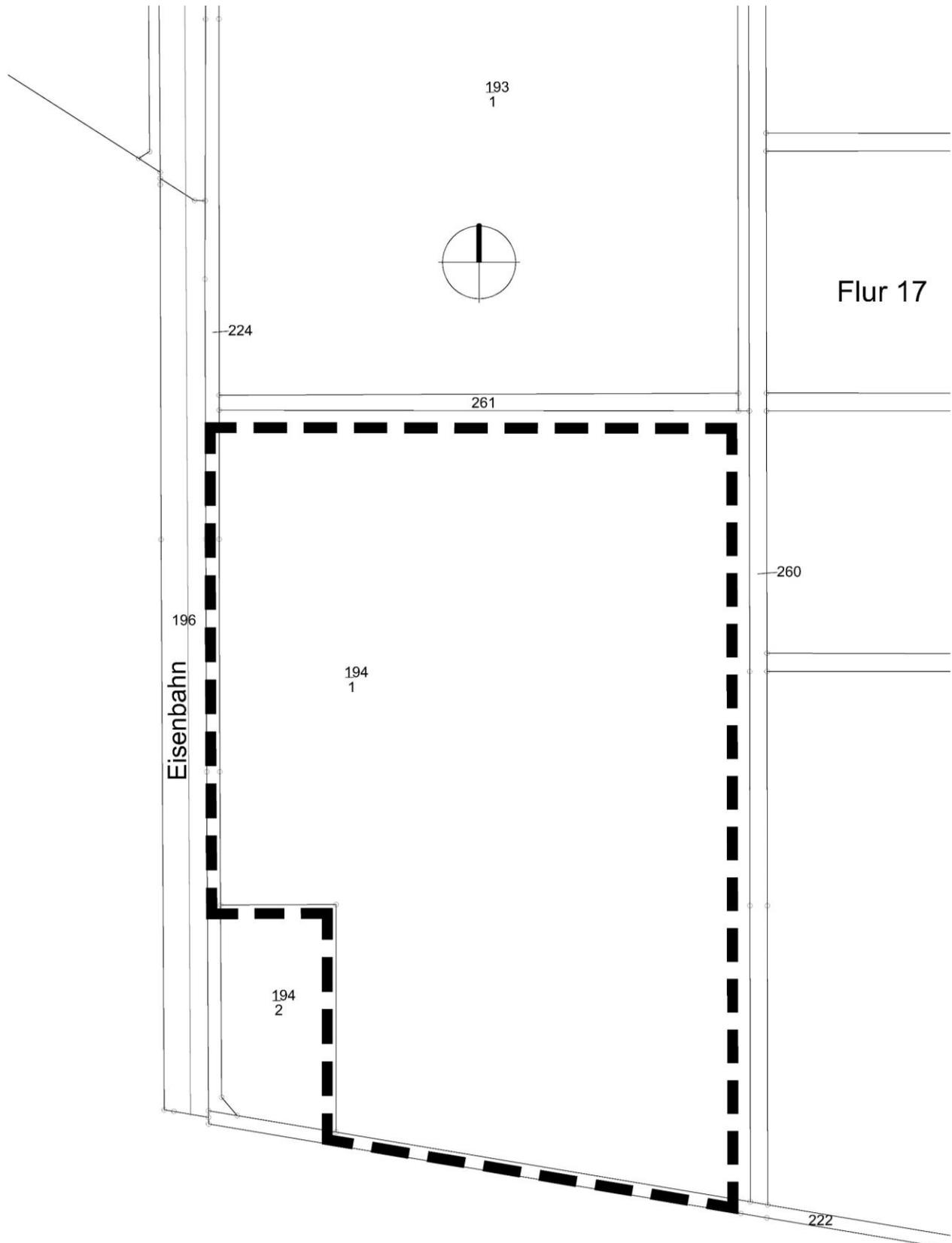


Abbildung 1: Von der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Photovoltaikanlage - Im Bruch“ betroffener Bereich, Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 125 - 00 „Photovoltaikanlage - Im Bruch“ sowie Vorhabengebiet (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2020; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 03.12.2020)

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet vollständig als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie zumindest im Nordosten teilweise überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ aus (siehe Abbildung 2). Die Bahnlinie Mannheim - Frankfurt ist als „Fernverkehrsstrecke, Bestand“ ausgewiesen.

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB wird im weiteren Verfahren noch mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Hierzu ist bereits anzumerken, dass es sich bei dem geplanten Solarpark aufgrund der Flächeninanspruchnahme (< 5 ha) nicht um eine raumbedeutsame Großanlage im Sinne des Kapitels 8.2.2 des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 handelt. Zudem gehen die Flächen der Landwirtschaft nicht dauerhaft verloren, da ein Rückbau aller im Rahmen des Vorhabens errichteten Anlagen nach 30 Jahren festgelegt ist.

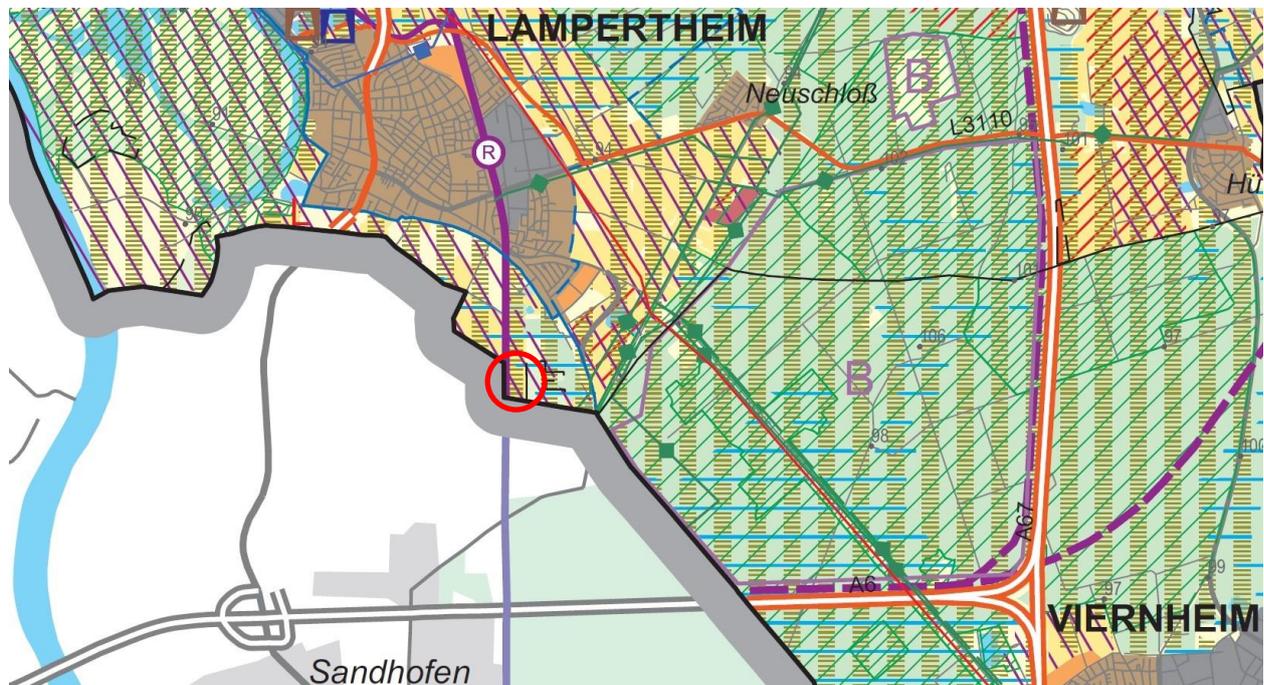


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

In dem seit 05.03.1994 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lampertheim, der im Maßstab 1:10.000 vorliegt, ist der Planbereich vollständig als „Fläche für die Landwirtschaft, Bestand“ dargestellt (siehe Abbildung 3). Entlang der umliegenden landwirtschaftlichen Wege sind bestehende und geplante Gehölze dargestellt. Die Darstellung der Bahnlinie Mannheim - Frankfurt erfolgt als „Bahnanlagen, Bestand“. In der südlich des Plangebietes verlaufenden Wegeparzelle (Flurstück Nr. 222) ist eine bestehende unterirdische Erdgasleitung dargestellt, deren genaue Lage im weiteren Verfahren noch geklärt wird.

Da mit der vorliegenden Planung zunächst nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird, wird der Flächennutzungsplan zur Vorbereitung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in dem

räumlichen und fachlichen Umfang geändert, wie es durch das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ erforderlich ist (für nähere Erläuterungen hierzu siehe Kapitel I.2). Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur ein zeitlich beschränktes Baurecht eingeräumt wird, es aber auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine „bedingten Darstellungen“ gibt, ist der Flächennutzungsplan nach Ablauf des Zeitraumes aus dem Bebauungsplan wieder in die ursprüngliche Darstellung zurück zu ändern.

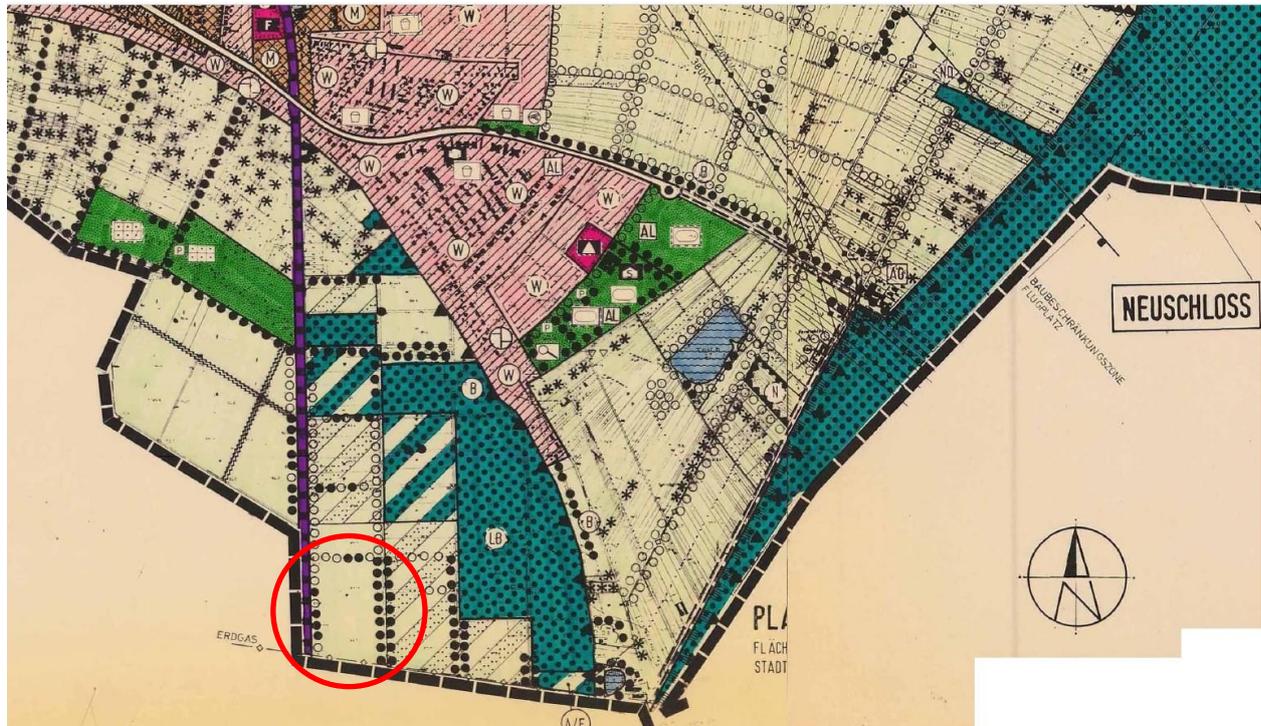


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem seit 05.03.1994 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 16.12.2020 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet existieren bislang keine Bebauungspläne. Der Planbereich ist somit als unbepannter Außenbereich zu beurteilen. Aufgrund dessen werden sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die parallele Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im zweistufigen „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB durchgeführt.

Dieser Umweltbericht und die ebenfalls erforderliche Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden derzeit noch erstellt und im weiteren Verfahren zur Entwurfsplanung ergänzt.

I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Etwa 750 m östlich beginnt jedoch das Vogelschutzgebiet Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ (siehe blau schraffierte Fläche in Abbildung 4). Über 1,6 km im Osten liegt zudem das FFH-Gebiet Nr. 6417-304 „Viernheimer Waldheide und angrenzende Flächen“ (siehe grün schraffierte Fläche in Abbildung 4). Aufgrund dieser Abstände können Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das ausgewiesene Naturschutzgebiet „Lampertheimer Altrhein“ (siehe rot schraffierte Fläche in Abbildung 4) befindet sich in einer Entfernung von deutlich über 3 km im Nordwesten, weshalb keine diesbezüglichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem Naturschutzregister (Natureg) Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht tangiert. Allerdings liegen diesbezügliche Flächen direkt angrenzend im Nordosten bzw. unweit im Norden (siehe grün bzw. orange hinterlegte Flächen in Abbildung 4). Die vorliegende Planung hat allerdings keine Auswirkungen auf die dortigen Pflegemaßnahmen.

Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

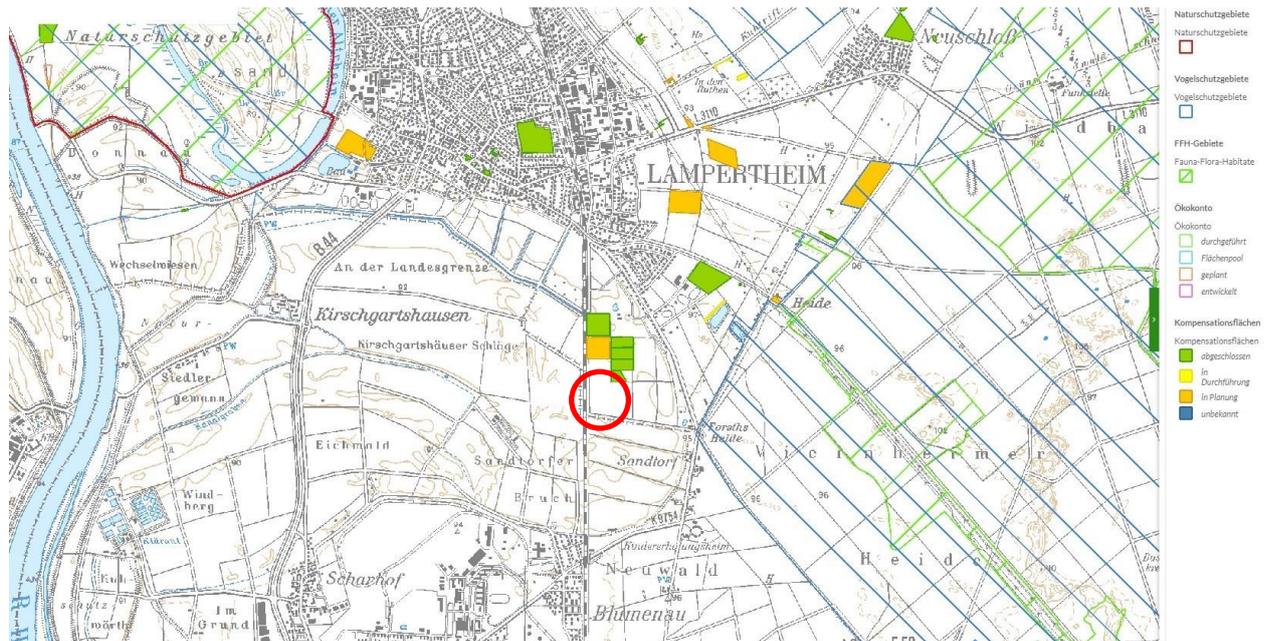


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 17.12.2020 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

1.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) (siehe Abbildung 5). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rhein im Nordwesten in einer Entfernung von über 3 km, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) jedoch innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ_{extrem} Überflutungsfläche und HQ_{100} Überflutungsfläche hinter Schutz-einrichtungen). Dabei ist allerdings auch festzustellen, dass die HQ_{extrem} Überflutungsfläche nahezu die gesamte Ortslage von Lampertheim überdeckt und die HQ_{100} Überflutungsfläche zumindest große Teile davon (siehe Abbildung 6).

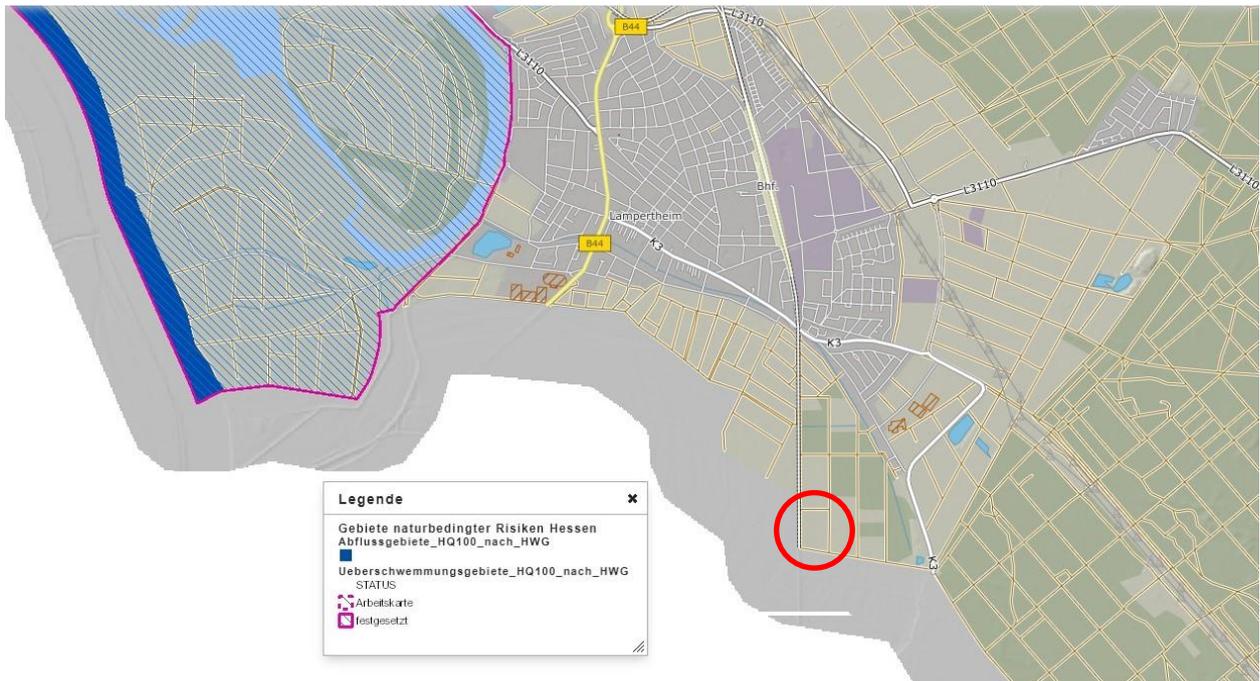


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung von Überschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 17.12.2020 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>; das Plangebiet ist rot umkreist)

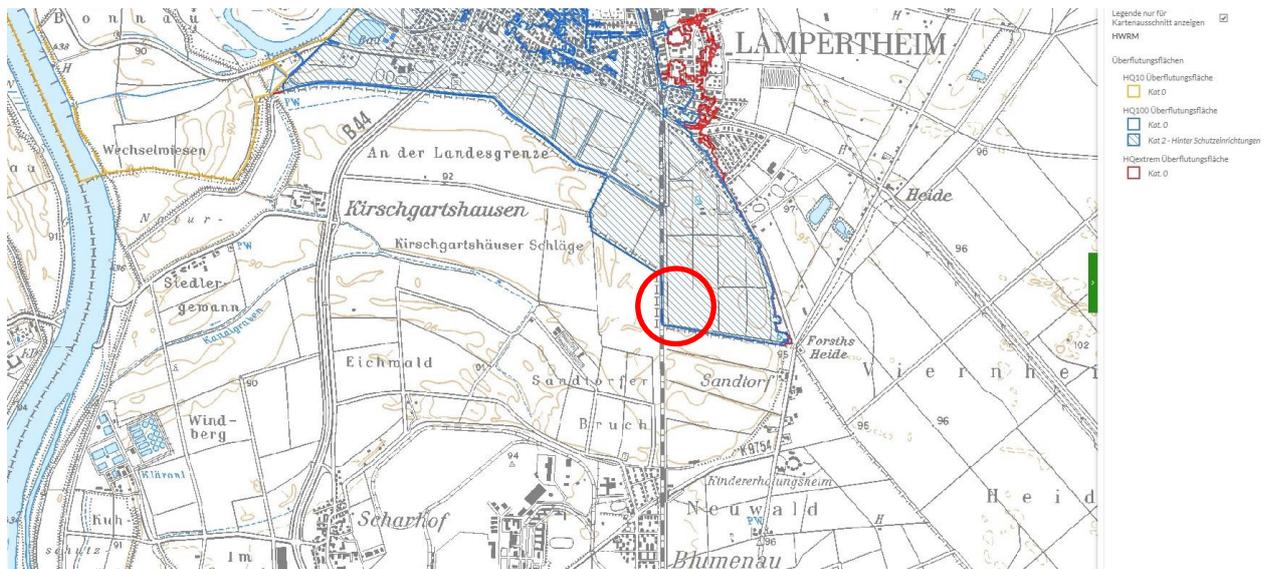


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Risikoüberschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 17.12.2020 unter <http://hwr.m.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwr/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Rhein (Blattschnitt: G - 3), die seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden bereitgestellt wird, ist es nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen (z.B. einem Dambruch) bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ_{100}) überschwemmt

werden kann (siehe Abbildung 7). Der Planbereich liegt somit innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers und in der potenziellen Überschwemmungsfläche hinter der Hochwasserschutzanlage des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein Wasserstände von bis zu 400 cm möglich. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet auf der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; www.bmu.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) verwiesen.

Der Planbereich wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

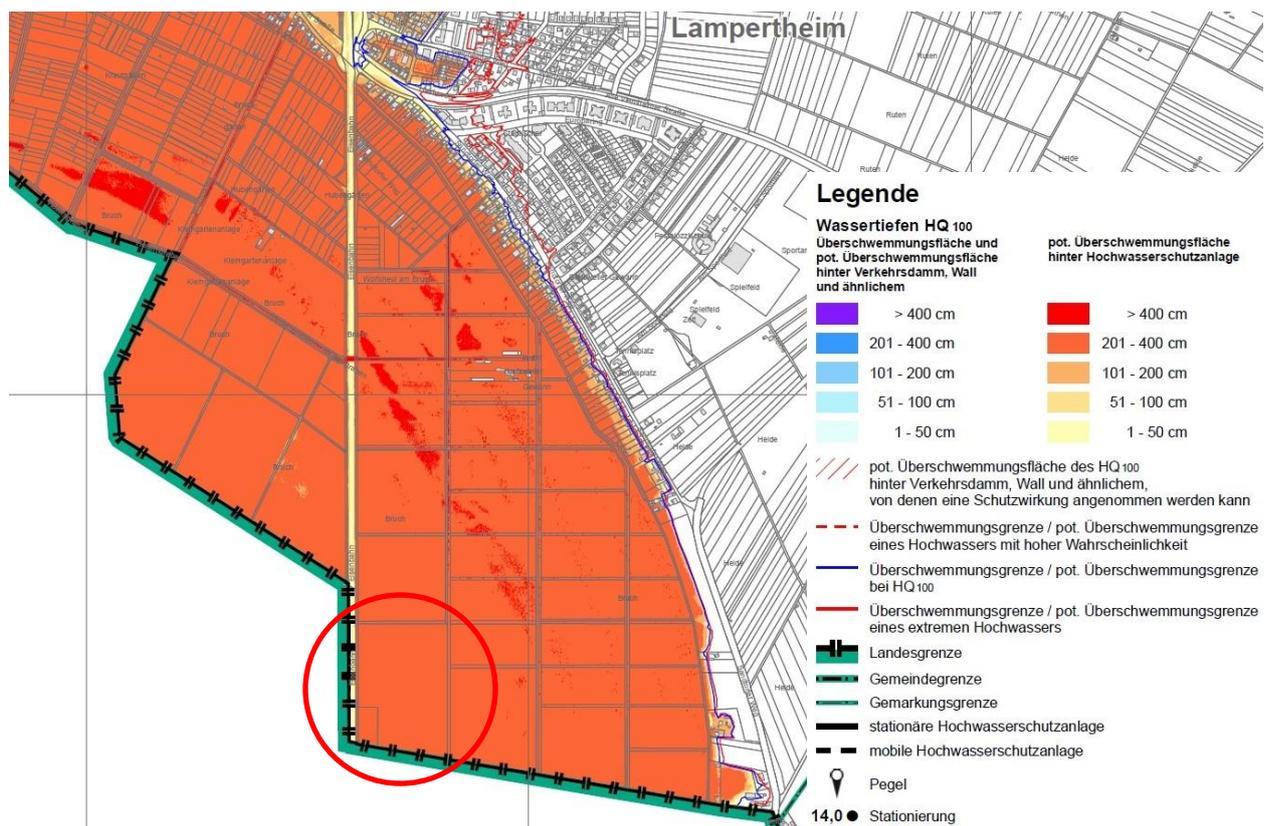


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte für den Rhein, Blattschnitt: G - 3 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 14.12.2020 unter https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/g-karten/HWGGK_Rhein_G-03.pdf; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach der interaktiven Karte des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) weder in einem festgesetzten noch in einem im

Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet (siehe Abbildung 8). Beeinträchtigungen der beiden nächstgelegenen Wasserschutzgebiete (hier die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG WW Bürstädter Wald, Stadtwerke Worms“ (WSG-ID 431-055) in einer Entfernung von rund 2,3 km im Norden und die Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG WW Käfertal“ (WSG-ID 431-148) in einer Entfernung von über 3 km im Südosten) sind durch die Planung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht zu erwarten.

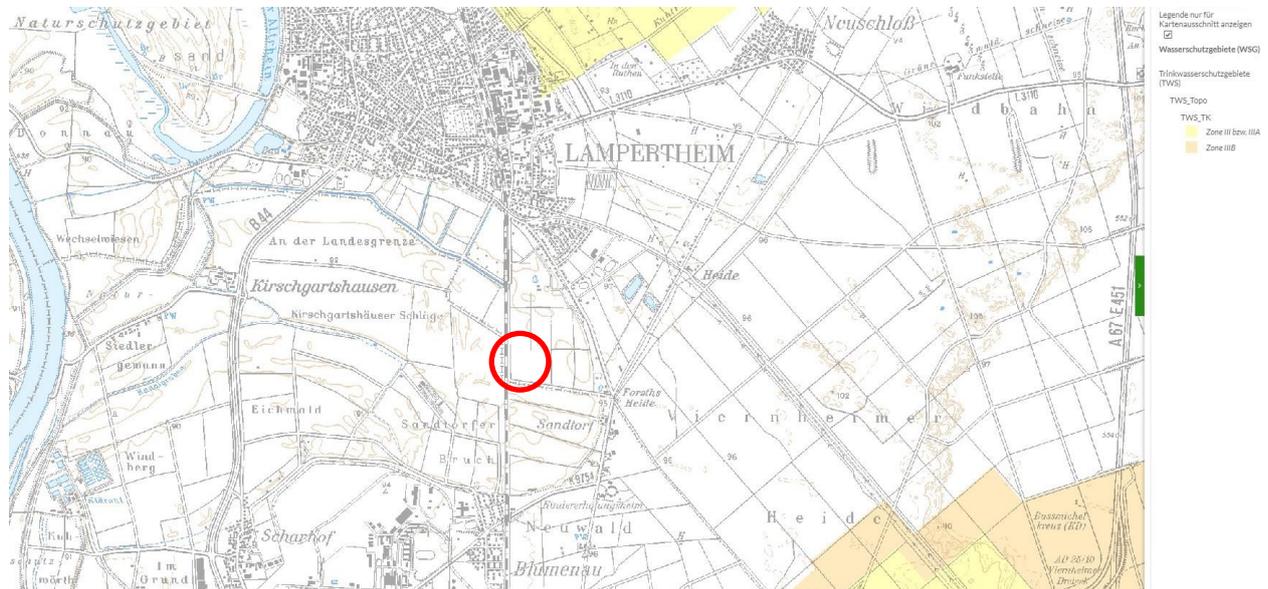


Abbildung 8: Ausschnitt aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung von Trinkwasserschutzgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 17.12.2020 unter <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.3.7 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

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. Bei hohen Grundwasserständen ist mit Flurabständen von nur 0,5-1 m zu rechnen (Quelle: Hydrologisches Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im April 2001“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden; Planstand vom Januar 2013). Im Plangebiet wurden auch niedrigere Grundwasserstände von 3-4 m unter Flur gemessen (Quelle: Hydrologisches Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 1976“ des HLNUG, Wiesbaden; Planstand vom Januar 2013). Wie in Abbildung 9 ersichtlich, kann derzeit ein Grundwasserflurabstand von 1-2 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. Für die Referenzmessstelle 544178 im Bereich der Landesstraße L 3110 zwischen Lampertheim und Neuschloß wird im Grundwasserbewirtschaftungsplan ein Richtwert von 88,5 Meter über Normalnull (müNN) ausgewiesen. 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. Für die Unterkonstruktion der Solarmodule und deren Verankerung ergeben sich jedoch keine diesbezüglichen Einschränkungen oder Risiken. Insbesondere Vernässungsschäden können nicht auftreten. Es wird dennoch empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

Der Planbereich wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

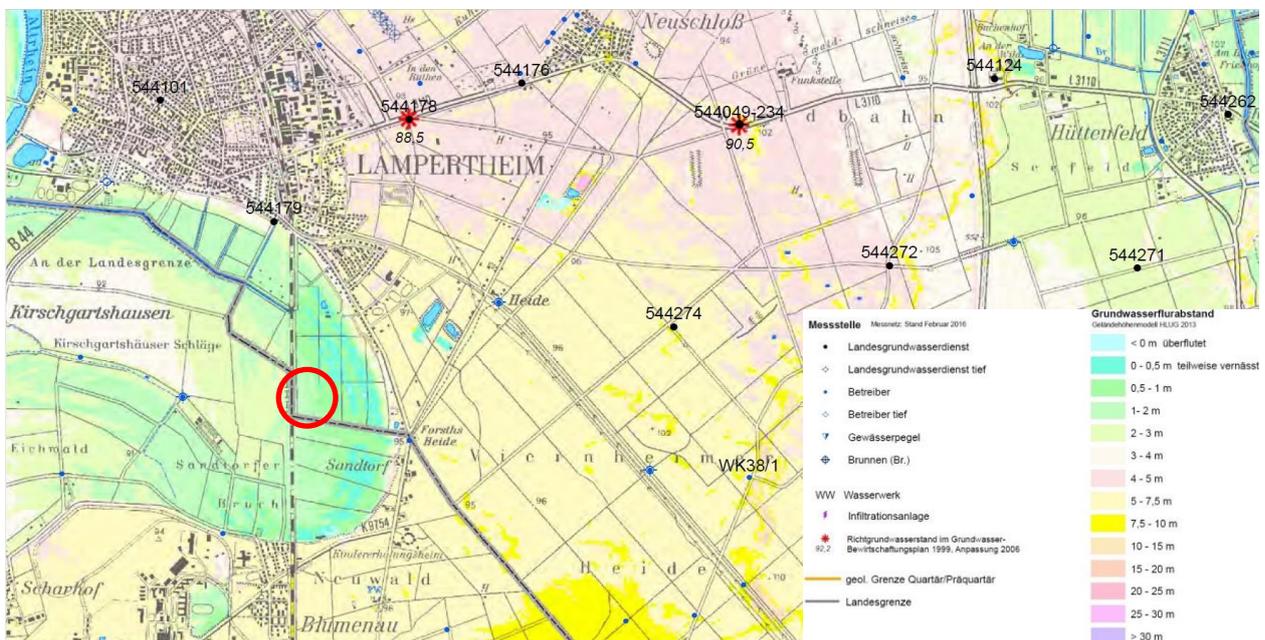


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, Februar 2016; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.3.8 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die grundsätzlich gegen die vorgesehene Photovoltaik-Freiflächenanlage sprechen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB werden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt außerhalb der geschlossenen Ortslage von Lampertheim in der offenen Feldflur und wird bislang landwirtschaftlich genutzt, vorwiegend als Ackerfläche. Durch die westlich verlaufende Bahntrasse gibt es bereits eine prägende Zäsur der Landschaft in Nord-Süd-Richtung. Umliegend befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen, wobei etwas weiter im Norden bis Osten forstwirtschaftliche Flächen angrenzen.

Nördlich und östlich des Planbereiches verlaufen Gräben, die zum Grabensystem des Bruchs gehören. Weiter im Osten befinden sich der Holländergraben und der Bachgraben, die Richtung Norden bzw. Nordwesten zum Lampertheimer Altrhein verlaufen.

Südlich und westlich des Plangebietes existieren landwirtschaftliche Wege in eigener Parzelle. Nördlich und östlich des Planbereiches befinden sich zwar ebenfalls Wege, die der Erschließung der Landwirtschaftsflächen sowie der Unterhaltung und Pflege der Gräben dienen. Diese Wege liegen allerdings auf dem Vorhabengrundstück Nr. 194/1 und bilden somit keine eigenständigen Flurstücke. Durch das Abrücken der Plangebietsgrenzen um 10 m von den Grabenparzellen wird gewährleistet, dass sowohl die Gräben als auch deren begleitenden Wege ohne Beeinträchtigungen ihre jeweilige Funktion aufrechterhalten können.

Der Planbereich ist frei von Gehölzen. Die im Luftbild (siehe Abbildung 10) erkennbaren Gehölzzüge im Westen und Osten des Plangebietes befinden sich außerhalb des eigentlichen Vorhabengebietes. Negative Beeinträchtigungen dieser Gehölze durch das Vorhaben sind somit ausgeschlossen.



Abbildung 10: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 16.12.2020; Bildaufnahme vom 28.06.2019; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist vom Sandtorfer Weg aus sowohl von Norden über den landwirtschaftlichen Weg entlang der Bahntrasse (Flurstücke Nr. 205/1 und Nr. 224) als auch von Osten über den landwirtschaftlichen Weg südlich des Plangebietes (Flurstück Nr. 222) verkehrlich erschlossen. Die Erschließung betreffende Baulasten sind im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren einzutragen, sofern es sich bei den Zufahrtswegen nicht um öffentliche Flächen mit entsprechender Widmung handelt. Erforderliche Stellplätze (z.B. für spätere Wartungsarbeiten) sind im Plangebiet zulässig, wobei hierfür auch ausreichend Platz vorhanden ist.

Um den Anschluss an das Stromnetz herzustellen, soll im Plangebiet eine Transformatorenstation errichtet werden. Etwa 170 m südlich des Planbereiches verläuft eine 20kV-Freileitung, in die der von der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage erzeugte Strom in das vorhandene Stromnetz eingespeist werden kann. Weitere Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht geplant. Um eine möglichst flexible und damit optimale Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen (des Baufensters) durch Photovoltaik-Module zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind bzw. im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO bauaufsichtlich zugelassen werden können.

Es bestehen verschiedene landwirtschaftliche Wege, die bis an die Projektflächen heranführen. Die Anlage erfordert im Betrieb keine Lkw-Zugänglichkeit. Diese ist lediglich für den Aufbau und späteren Abbau der Anlage erforderlich. Während des Betriebes ist aber eine Erreichbarkeit für die Feuerwehr und Rettungsdienste sicherzustellen. Die ausreichende Tragfähigkeit und Breite der Wege für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen sowie weitere den Brandschutz betreffende Rahmenbedingungen sind im Zuge der Objektplanung mit dem vorbeugenden Brandschutz und der örtlichen Feuerwehr zu klären und im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen, wobei auch ein mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmter Feuerwehrplan bzw. abgestimmtes Brandschutzkonzept entsprechend dem Erfordernis der DIN VDE 0132 (Brandbekämpfung und technische Hilfeleistung im Bereich elektrischer Anlagen) vorzulegen ist. Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass mindestens ein zum Plangebiet führender landwirtschaftlicher Weg mit ausreichender Tragfähigkeit für Rettungsdienste und Feuerwehr zu ertüchtigen ist, 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 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Die entsprechende Auflage stellt wegen der im Zuge des Aufbaus der Photovoltaikanlage zu transportierenden Lasten voraussichtlich keine zusätzliche wirtschaftliche Belastung für das Vorhaben dar.

Zum gegenseitigen Schutz von Gehölzen auf der einen Seite sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen auf der anderen Seite werden noch verschiedene diesbezügliche Hinweise gegeben. So sind bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen 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.

1.1.6 Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Die Eingriffe in den Boden sind bei der vorgesehenen Photovoltaik-Freiflächenanlage sehr gering und beschränken sich auf die erforderliche Gründung, im Normalfall durch eingerammte Stahlpfosten. Die Gründung führt im Stützenraster zu minimalen punktuellen Verdichtungen durch das Einrammen der Pfosten, die nach Rückbau der Anlage durch entsprechende Lockerung beim Ziehen der Gründung wieder ausgeglichen wird. Das Ruhen des Bodens während der Standzeit der Photovoltaikanlage führt zur Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen. Diesbezüglich

weitergehende Ausführungen werden im derzeit in der Erstellung befindlichen und zur Entwurfsplanung noch zu ergänzenden Umweltbericht vorgenommen.

Ggf. ist mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die hohen Grundwasserstände sind jedoch für das vorliegende Vorhaben ohne Belang, da außer der Bauwerksgründung und ggf. unterirdisch verlegten Kabeln keine unterirdischen Anlagenteile vorgesehen sind. Die Bodenfläche des Vorhabengebietes steht bei aufgeständerten Photovoltaik-Modulen vollständig zur Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Insofern ist das Vorhaben in Bezug auf die Versickerungsleistung bzw. Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ohne Auswirkungen. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass von der Stadt Lampertheim 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 Lampertheim liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet vor. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind auch keine diesbezüglichen Beeinträchtigungen oder Schäden zu erwarten. 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.

Die Bodenfunktion im wasserrechtlichen Sinne wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Boden wird weder verdichtet noch flächig versiegelt. Niederschlagswasser wird nicht gesammelt, sondern versickert am Ort der Entstehung. Durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung für die Dauer des Betriebes der Photovoltaik-Freiflächenanlage wird der Eintrag von Düngemitteln in das Grundwasser in diesem Zeitraum ausgeschlossen. Im Sinne des Bodenschutzes wird darauf hingewiesen, dass das bei der Maßnahme eventuell anfallende und zu verwertende Bodenmaterial nach verschiedenen Bodenarten getrennt in Bodenmieten zu lagern ist. 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.

Es ist zwar nicht vorgesehen, Boden im Plangebiet aufzubringen. Dennoch wird im Sinne des Bodenschutzes darauf hingewiesen, dass das Auf- oder Einbringen des zu verwertenden Bodenmaterials in schonender Weise auszuführen (Fahrzeuge mit Niederdruckreifen, Kettenfahrzeuge mit Breitbandlaufwerk) und die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen ist. Bodenverdichtungen sind somit auf das absolut notwendige Maß zu beschränken, um den natürlichen Wasserhaushalt mit Versickerung und Speicherung zu erhalten.

I.1.7 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

I.1.7.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht notwendig. Daher wird das Vorhaben auch keine Zunahme des Trinkwasserbedarfes der Stadt verursachen.

I.1.7.2 Abwasser

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist ein Anschluss des Plangebietes an die städtischen Abwasseranlagen nicht notwendig.

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Hierzu soll es erst gar nicht gesammelt werden, sondern unmittelbar von den Photovoltaik-Elementen abtropfen und dezentral über die belebte Bodenzone versickern. Schmutzwasser fällt im Planbereich nicht an. Eine Vermischung von Niederschlags- und Schmutzwasser ist somit ausgeschlossen.

I.1.7.3 Brandschutz

Die Frage des erforderlichen Brandschutzes ist im Zuge der Objektplanung mit dem vorbeugenden Brandschutz und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen, da für Photovoltaikanlagen besondere Anforderungen gelten.

I.1.7.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt mit einer Entfernung von über 3 km deutlich außerhalb des nächstgelegenen festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG), sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben ausgeschlossen sind. Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ_{extrem} Überflutungsfläche und HQ₁₀₀ Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen). Der Planbereich wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Für nähere Erläuterungen zu den (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.3.5.

Der Planbereich liegt weder in einem festgesetzten noch in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet. Die nächstgelegenen festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete beginnen rund 2,3 km im Norden bzw. über 3 km im Südosten, weshalb Beeinträchtigungen durch die Planung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht zu erwarten sind (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.3.6).

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

I.1.7.5 Grundwasserstand

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. Es ist deshalb mit hohen, aber auch mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen, die im Rahmen einer künftigen Bebauung bei der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Der Planbereich wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Für weitere Ausführungen zum Grundwasserbewirtschaftungsplan und den Grundwasserständen siehe Kapitel I.1.3.7.

I.1.7.6 Oberirdische Gewässer und Gräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer.

Im Osten verlaufen jedoch der Holländergraben in einer Entfernung von knapp 200 m und der Bachgraben mit etwa 500 m Abstand zum Vorhabengebiet. Die Gräben verlaufen in Richtung Norden bzw. Nordwesten zum Lampertheimer Altrhein. Beide Gräben sind mit der Gewässerordnung 3 eingestuft und besitzen kein eigenes Einzugsgebiet. Auswirkungen des Vorhabens auf diese Gewässer sind daher ausgeschlossen.

Insgesamt ist der Bereich „Im Bruch“ durch ein Grabensystem vernetzt. Hierzu zählen auch die beiden Gräben innerhalb der Flurstücke Nr. 260 im Osten und Nr. 261 im Norden, die an das Vorhabengrundstück Nr. 194/1 angrenzen. Beide Gräben sind in Betrieb, funktionstüchtig und freiliegend (bis auf die Verdolung an der Wegekreuzung).

Der östlich des Planbereiches liegende Graben (Flurstück Nr. 260) ist einer der Hauptabzugsgräben des Bruchs. Um Auswirkungen auf die grabenbegleitenden Großpappeln durch bzw. auf das Vorhaben (Astbruchgefahr, Verkehrssicherungsmaßnahmen, Beschattungswirkung etc.) zu minimieren sowie Beeinträchtigungen des grabenbegleitenden Feld-/Pflweges, der auf dem Vorhabengrundstück liegt und somit kein eigenständiges Flurstück bildet, zu vermeiden, wird die östliche Grenze des Plangebietes um 10 m von der Grabenparzelle angerückt.

Der nördlich des Plangebietes verlaufende Graben (Flurstück Nr. 261) ist ein Seitengraben, der westlich am parallel zur Bahnlinie verlaufenden Wirtschaftsweg endet. Die Erschließung und Unterhaltung des Ackers bzw. Grabens wird hier über einen südlich des Grabens verlaufenden Gras-/Pflweg gewährleistet, der Teil des Vorhabengrundstückes ist, also ebenfalls kein eigenständiges Flurstück darstellt. Durch das Abrücken der Plangebietsgrenze um 10 m von der Grabenparzelle wird auch hier gewährleistet, dass der Graben und der begleitende Weg ohne Beeinträchtigungen ihre jeweilige Funktion aufrechterhalten können.

Die beiden an das Vorhabengrundstück angrenzenden Gräben liegen somit deutlich außerhalb des Planbereiches, sodass selbst eine Einfriedung der Photovoltaik-Freiflächenanlage einen Mindestabstand von 10 m einhalten muss, wodurch negative Beeinträchtigung durch das Vorhaben ausgeschlossen sind.

I.1.8 Denkmalschutz

Im Planbereich befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Lampertheim 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 hessischen ARCHÄOLOGIE (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).

I.1.9 Immissionsschutz

Durch die Höhenlage der Photovoltaik-Elemente und dem flachen Aufstellwinkel sind optische Beeinträchtigungen umliegender Nutzungen durch Blendung nicht zu erwarten. Zudem werden die Solarpaneele nach heutigem Stand der Technik ausgeführt, um Reflexionen zu minimieren und damit Blendungen zu vermeiden.

Mit Ausnahme von wartungsbedingten Fahrzeugbewegungen ist nach der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage kaum mit Fahrzeugverkehr zu rechnen, sodass die verkehrlichen Emissionen nicht ins Gewicht fallen. Dieser Wartungsverkehr bewegt sich hinsichtlich der Fahrzeuganzahl im Bereich des üblichen landwirtschaftlichen Verkehrs.

Die Photovoltaikanlage selbst emittiert keinen Lärm. Im Bereich von Transformatoren treten zwar vor allem bei Vollast der Anlage Lüftergeräusche auf, die aber bereits in einem Abstand von ca. 50 m unter den Immissionswerten eines allgemeinen Wohngebietes liegen und insofern auch keine wesentliche Beeinträchtigung für die Umgebung darstellen. Die nächstgelegenen Gebäude am Sandtorfer Weg im Nordosten sind bereits deutlich mehr als 500 m vom Plangebiet entfernt.

Eine Belastung von Mensch und Tier durch „Elektrosmog“ ist bei Photovoltaikanlagen ausgeschlossen. Selbst „harmlose“ Elektrogeräte wie Radiowecker weisen stärkere elektrische und magnetische Felder auf. Die bis zu den Transformatorenstationen Gleichstrom produzierenden Solaranlagen werden als gesundheitlich unbedenklich bewertet.

I.1.10 Klimaschutz und Energiewende

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Insofern wird mit der geplanten Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Energiewende durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, in hohem Maße Rechnung getragen. Dem öffentlichen Belang zum Entgegenwirken des Klimawandels durch die regenerative Energiegewinnung wird dabei großes Gewicht zugestanden und vorliegend gegenüber des im Nutzungszeitraum für 30 Jahre stattfindenden Verlustes von landwirtschaftlichen Flächen abgewogen. Allerdings ist anzumerken, dass eine landwirtschaftliche Nutzung nicht zwangsläufig ausgeschlossen ist. So ist unterhalb der Solarmodule eine Nutzung des Unterwuchses durch eine Schafbeweidung möglich und auch zulässig.

Aus Sicht der Stadt Lampertheim entspricht die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Erzeugung von Solarstrom dem öffentlichen Interesse an der Erzeugung regenerativer Energie sowie auch dem entsprechenden gesetzlichen Auftrag.

I.1.11 Artenschutz

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, wurde von der Vorhabenträgerin bereits eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Auftrag gegeben. Diese Artenschutzprüfung wird derzeit durchgeführt und im weiteren Verfahren zur Entwurfsplanung ergänzt. Die seitens des Fachgutachters noch zu benennenden, zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen erforderlichen Maßnahmen werden dann in der Planung berücksichtigt.

Im Sinne des Artenschutzes wird im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits im Vorfeld zur noch ausstehenden Artenschutzprüfung folgende Maßnahme festgesetzt:

- Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren (z.B. Igel) und damit den Schutz der lokalen Kleinsäugetierfauna zu gewährleisten. Aus gleichem Grund ist auch die Errichtung von Mauersockeln unzulässig. Bisher stellt sich das Plangebiet als offene Ackerfläche ohne Hindernisse für Kleinsäugetiere dar. Mit dieser Maßnahme sollen die bisherigen Austauschmöglichkeiten auch bei Vollzug des Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet bleiben. Die Zaunmaßnahme bzw. der Verzicht auf Mauersockel ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, weshalb mit der Festsetzung keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die Vorhabenträgerin verbunden sind.

Um darüberhinausgehend eine Sensibilisierung hinsichtlich des Artenschutzes (Flora und Fauna) zu erreichen, werden noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- 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, 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.

I.1.12 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

Die zur Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage vorgesehene Fläche ist durch die Bahnlinie Mannheim - Frankfurt von den zusammenhängenden großen Landwirtschaftsflächen westlich der Bahntrasse getrennt. Zudem schränken die im Norden und Osten des Plangebietes verlaufenden Gräben die Erreichbarkeit und auch die zusammenhängend bewirtschaftbare Größe der Landwirtschaftsflächen ein. Eine zusammenhängende Bewirtschaftung wäre somit nur mit den südlich gelegenen Landwirtschaftsflächen möglich, sodass sich die Auswirkungen der Planung auf die Landwirtschaft und der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche im Wesentlichen auf das Vorhabengebiet selbst reduziert.

Die Fläche für die vorgesehene Photovoltaik-Freiflächenanlage geht der Landwirtschaft nicht dauerhaft verloren. Nach vollständigem Rückbau aller im Rahmen des Vorhabens errichteten baulichen Anlagen, der nach 30 Jahren ab dem Tag des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zwingend abgeschlossen und der Ursprungszustand der Flächen (Ackerflächen) wiederhergestellt sein muss, können die Flächen wieder uneingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden. Der Erhalt bewirtschaftbarer Landwirtschaftsflächen wird durch das Projekt nicht dauerhaft gefährdet.

Es ist zudem auf die energiepolitischen Ziele der Landes- und Bundesregierung zu verweisen, für deren Umsetzung entsprechende Vorhaben zur regenerativen Energieerzeugung benötigt werden. Zum Energiekonzept der Landes- und Bundesregierung zählt auch die Solarenergienutzung. Diese flächenschonende Art der Energiegewinnung (da erheblich effizienter als Biomasse) berücksichtigt das Ziel der regenerativen Energiegewinnung und den Schutz landwirtschaftlicher Flächen gleichermaßen. Der bei gleichem Energieertrag geringere Flächenverbrauch im Vergleich zur Biomasseerzeugung schont Landwirtschaftsflächen für den Lebensmittelanbau. Letztlich nimmt die Landwirtschaftsfläche auch durch andere nicht unabänderliche Entwicklungen wie z.B. den Zuwachs an Waldfläche ab. Weiteres Argument für die Solarenergienutzung sind die geringen Umwelt- und Artenschutz Auswirkungen im Vergleich zu anderen Arten der regenerativen Energiegewinnung. Der zeitweise Verlust von Landwirtschaftsfläche wird gegen den Aspekt der ebenfalls im öffentlichen Interesse stehenden Erzeugung regenerativer Energie abgewogen.

Die zur Solarenergiegewinnung vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Lampertheim und werden durch die Vorhabenträgerin langfristig gepachtet.

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen, da keine diesbezüglichen Gehölzstrukturen im Plangebiet vorhanden sind. Die nördlich bis östlich bestehenden Waldflächen reichen bis maximal 120 m an das Plangebiet heran, sodass keine Beeinträchtigungen des Waldes durch bzw. auf das Vorhaben zu erwarten sind.

I.1.13 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Der Stadt Lampertheim liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtess soll aber dennoch mit dem zuständigen Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörde am vorliegenden Bauleitplanverfahren erörtert werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

I.1.14 Belange der Bahn

Die Belange der Bahn sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht nachteilig betroffen. Zwischen der Bahntrasse und dem Plangebiet befindet sich noch ein landwirtschaftlicher Weg mit parallelem, überwiegend mit Gehölzen bewachsenem Grünstreifen. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zur Grenze der Bahnparzelle beträgt daher mehr als 8 m, zur Mittelachse der Bahnlinie sogar knapp 15 m.

Durch die Höhenlage der Photovoltaik-Elemente und dem flachen Aufstellwinkel sind optische Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs durch Blendung nicht zu erwarten. Zudem werden die Solarpaneele nach heutigem Stand der Technik ausgeführt, um Reflexionen zu minimieren und damit Blendungen zu vermeiden.

I.2 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

In dem seit 05.03.1994 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lampertheim, der im Maßstab 1:10.000 vorliegt, ist der Planbereich vollständig als „Fläche für die Landwirtschaft, Bestand“ dargestellt (siehe Abbildung 3). Entlang der umliegenden landwirtschaftlichen Wege sind bestehende und geplante Gehölze dargestellt. Die Darstellung der Bahnlinie Mannheim - Frankfurt erfolgt als „Bahnanlagen, Bestand“. In der südlich des Plangebietes verlaufenden Wegeparzelle (Flurstück Nr. 222) ist eine bestehende unterirdische Erdgasleitung dargestellt, deren genaue Lage im weiteren Verfahren noch geklärt wird.

Der Flächennutzungsplan wird zur Vorbereitung der verbindlichen Festsetzungen des gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert. Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung ist daher die Darstellung als „Sonstiges

Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO. In der Systematik des wirksamen Flächennutzungsplanes werden die Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt und nicht nur nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), weshalb vorliegend auch keine Darstellung als „Sonderbaufläche“, sondern eben als „Sondergebiet“ stattfindet.

Analog zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Planbereich ebenfalls als vernäsuungs- bzw. überschwemmungsgefährdete Fläche gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet (vgl. Kapitel I.1.3.5 bzw. I.1.3.7).

I.3 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht an anderer Stelle dieser Begründung erfolgt.

I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie bedingtes Baurecht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zu dem neben dem Rechtsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auch der Durchführungsvertrag mit der Vorhabenverpflichtung sowie die Vorhaben- und Erschließungsplanung selbst zählen. Im Rahmen dieser drei „Säulen“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist vorliegend eine ausreichende Regelungsdichte gegeben. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB muss eine Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht zwingend festgesetzt werden. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist keine weitergehende Spezifizierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erforderlich, da sich diese unmittelbar aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt und dieser letztlich auch durch den Durchführungsvertrag verbindlich bestimmt wird.

Dennoch wird das Vorhabengebiet entsprechend der geplanten Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt. Diese sich von den Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidende Festsetzung soll die Nutzung des Vorhabengebietes genauer eingrenzen, um die Art der zulässigen Nutzung entsprechend dem angestrebten Nutzungszweck festzusetzen. Im Gegensatz zu den Gebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO, in denen eine gewisse Bandbreite zulässiger Nutzungen bestimmt ist, ist mit dem Sondergebiet eine weitergehende Nutzungseinschränkung auf die Nutzung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sowie die baulichen Anlagen, mit entsprechendem Nutzungszweck und dafür erforderliche Nebenanlagen verbunden.

Vorliegend werden ausschließlich Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit den diesbezüglich erforderlichen Anlagenkomponenten (z.B. Solarmodule, Modul-Unterkonstruktionen, Transformatoren, Wechselrichter, Schaltstationen etc.), Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Zufahrten zugelassen. Auf der beplanten Teilfläche des Flurstückes Nr. 194/1, also dem Vorhabengebiet sind im Rahmen dieser festgesetzten Arten von Nutzungen und Anlagen im Übrigen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin, d.h. die ENERGIERIED GmbH & Co. KG im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. Mit dieser Regelung wird der erforderliche Vorhabenbezug des Bebauungsplanes gesichert und das erforderliche Bauplanungsrecht auf das konkrete Vorhaben zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ausgelegt.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit den diesbezüglich erforderlichen Anlagenkomponenten, 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. Die Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird mit Ablauf des vorgenannten Zeitraumes entsprechend der ursprünglichen Nutzung als „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. Mit dem zeitlich bedingten Baurecht wird das Ziel verfolgt, den Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche nur temporär zuzulassen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,0 m über der Geländeoberfläche, gemessen im geometrischen Zentrum der jeweiligen Solarmodule bzw. baulichen Anlagen, festgesetzt, um neben den mehrreihigen Solarmodulen auch die Errichtung der notwendigen Transformatoren, Wechselrichter, Schaltstationen etc. zu ermöglichen. 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. Sensoren, Kameras etc. bedürfen zwar aufgrund ihres Nutzungszweckes nach Möglichkeit einer freien Höhenlage, wirken sich aber wegen ihrer Anbringung an schmalen Masten kaum auf das Landschaftsbild aus, weshalb diese Überschreitung zugelassen werden soll.

Es sollen zur Vermeidung gegenseitiger Verschattungen deutlich unter 50 % des Plangebietes mit Photovoltaik-Elementen überstellt werden, weshalb für die Grundflächenzahl (GRZ) ein Höchstmaß von 0,5 festgesetzt wird. Im Sinne einer klarstellenden Definition wird festgesetzt, dass sich die auf die Grundflächenzahl anzurechnenden Grundflächen von Photovoltaikanlagen über die auf die Ebene projizierten Modulflächen berechnen.

1.3.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es wird keine Bauweise festgesetzt, da eine angemessene städtebauliche Ordnung bereits über die festgesetzten Baugrenzen und dem sich daraus ergebenden Baufenster erreicht wird.

Der durch die EEG-Novellierung vergütungsfähige Bereich längs der Bahnlinie ist auf eine Entfernung von 200 m begrenzt, weshalb diese Entfernung als östliche Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (des Baufensters) parallel zur Bahntrasse festgesetzt wird. Die östliche Geltungsbereichsgrenze liegt außerhalb des 200m-Korridors und reicht bis auf 10 m an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grabenparzelle (Flurstück Nr. 260) heran. Im Norden ist der Geltungsbereich gleichermaßen um 10 m von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Grabenparzelle auf dem Flurstück Nr. 261 abgerückt. Im Süden und Westen reicht der Geltungsbereich bis an die Grundstücksgrenze heran. Die Baugrenzen im Norden, Süden und Westen sind jeweils um 3 m parallel zur jeweiligen Geltungsbereichsgrenze eingerückt, damit zwischen den Solarmodulen und der Einfriedung im Bedarfsfall ein Durchkommen möglich bleibt. Mit dem so entstehenden Baufenster wird eine optimale Ausnutzung des Flurstückes Nr. 194/1 für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ermöglicht.

Damit innerhalb des Baufensters eine maximale Fläche für die Hauptnutzung, also für die eigentlichen Photovoltaik-Module zur Verfügung steht, wird festgesetzt, dass dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind bzw. im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO bauaufsichtlich zugelassen werden können. Geschlossene Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne der Garagenverordnung (GaV) sind allerdings unzulässig, da diese im Plangebiet weder erforderlich noch erwünscht sind.

Für die Photovoltaik-Freiflächenanlage werden außer den Stellplätzen für Wartungs- und Betriebspersonal sowie Einfriedungen und Sicherheitsanlagen keine weiteren Anlagen nach §§ 12 oder 14 BauNVO benötigt.

I.3.3 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im derzeit in der Erstellung befindlichen und zur Entwurfsplanung noch zu ergänzenden Umweltbericht bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der planungsbedingten Eingriffe werden dann im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Sofern eine Festsetzung von bestimmten Maßnahmen im Bebauungsplan ggf. aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht möglich sein sollte, erfolgt die öffentlich-rechtliche Sicherung der entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Lampertheim und der Vorhabenträgerin.

Vorbehaltlich der entsprechenden Ergebnisse des noch zu erstellenden Umweltberichtes werden bereits folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Unter den Solarmodulen sowie in den nicht von Solarmodulen überstandenen Flächen ist eine extensive Magerwiese zu entwickeln, soweit diese Flächen nicht für betriebsbedingt erforderliche Anlagen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Schaltstationen etc.), Nebenanlagen, Stellplätze oder Zufahrten benötigt werden. Eine Beweidung durch Schafe ist dabei denkbar und wird von der Vorhabenträgerin geprüft. Neben dem Artenschutz dient diese Maßnahme durch die entsprechende Flächenaufwertung auch dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Hessischen Kompensationsverordnung (KV). Die entsprechende rechnerische Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleich wird im weiteren Verfahren noch ergänzt und durch Maßnahmen konkretisiert. Die bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Planbereiches kompensiert werden.
- Um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu minimieren, ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser dezentral über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Aus Gründen des Bodenschutzes und im Hinblick auf die spätere Wiedernutzbarmachung des Geltungsbereiches für die Landwirtschaft sind Baustoffe wie Kies oder Schotter so aufzubringen, dass sie bei Rückbau der baulichen Anlagen ohne Beschädigung des darunterliegenden natürlichen Bodenprofils wieder entfernt werden können.

Das Plangebiet ist bereits entlang der Bahnlinie Mannheim - Frankfurt im Westen und der Grabenparzelle Nr. 260 im Osten gut eingegrünt (siehe Abbildung 10). Darüber hinaus wird das Plangebiet von den nördlich bis östlich bestehenden Waldflächen bereits gut abgeschirmt, sodass keine zwingende Notwendigkeit für die Festsetzung einer ergänzenden Randeingrünung gesehen wird. Zudem wäre die Anpflanzung von Gehölzen innerhalb des Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ nachteilig im Hinblick auf die Erhaltung des Offenlandcharakters, die Vermeidung einer Kammerung des Gebietes und die Wiedernutzbarmachung für die Landwirtschaft.

Ggf. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Bauleitplanverfahren geäußerte Anforderungen an den Inhalt, den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wird seitens der Stadt Lampertheim um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung bereits einfließen können.

I.3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Aus Gründen des Landschaftsbildes werden noch bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) zur Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

Daher sind nur offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m in Form von Holz-, Metall- oder Maschendrahtzäunen zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf den aus artenschutzrechtlichen Gründen einzuhaltenden Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Boden sowie den Ausschluss von Mauersockeln verwiesen (vgl. Kapitel I.1.11). Da voraussichtlich eine Zaunanlage mit Überkletterungsschutz errichtet werden soll, spielt die Höhe des Zaunes nur einen untergeordneten Sicherheitsaspekt, weshalb diese zugunsten des Landschaftsbildes bewusst niedriger angesetzt wird als die zulässige Höhe baulicher Anlagen. Die Photovoltaik-Freiflächenanlage wird vollständig eingezäunt, da es sich um eine elektrische Anlage handelt und schon allein die Verkehrssicherungspflicht dies gebietet.

I.3.5 Hinweise und Empfehlungen

Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Planvollzug gegeben. Diese Hinweise und Empfehlungen werden nachfolgend erläutert bzw. wiedergegeben, sofern dies nicht an anderer Stelle dieser Begründung erfolgt. Hinweise und Empfehlungen erfordern grundsätzlich keine Begründung, da sie auf Ebene des Bebauungsplanes keine Verbindlichkeit für spätere bauaufsichtliche Verfahren haben. Dennoch können vor allem Hinweise auf gesetzliche oder sonstige verbindliche Vorgaben verweisen, die zu beachten und einzuhalten sind.

I.3.5.1 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.

I.4 Wesentliche Regelungen im Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag, der zwingend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zwischen der Stadt Lampertheim und der Vorhabenträgerin, d.h. der ENERGIERIED GmbH & Co. KG abzuschließen ist, erfolgen zum Teil auch Regelungen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen.

Die vertraglichen Regelungen betreffen - nach derzeitigem Kenntnisstand - im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Durchführungsverpflichtung mit Festlegung einer Frist zur Realisierung des Vorhabens.
- Regelung der vollständigen Kostentragung des Bebauungsplanverfahrens mit parallelem Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durch die Vorhabenträgerin.
- Haftungsausschluss zugunsten der Stadt für den Fall der Einstellung des Bauleitplanverfahrens oder der Nichtigkeit des Bebauungsplanes infolge einer Klage gegen die Planung (Normenkontrollklage).
- Sicherung der Umsetzung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen, sofern eine Festsetzung im Bebauungsplan ggf. aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht möglich sein sollte.

- Sicherung der Erschließung, sodass mindestens ein zum Plangebiet führender landwirtschaftlicher Weg mit ausreichender Tragfähigkeit für Rettungsdienste und Feuerwehr zu ertüchtigen ist, sofern die entsprechende Tragfähigkeit nicht nachgewiesen werden kann bzw. seitens des Stadtbrandinspektors nicht als ausreichend bestätigt wird.
- *Wird im weiteren Verfahren nach vollständiger Ausarbeitung der Planunterlagen im Bedarfsfall zur Entwurfsplanung noch ergänzt.*

Der entsprechende Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wirksam abzuschließen. Dadurch wird sichergestellt, dass die aufgeführten Maßnahmen auch tatsächlich in der vereinbarten Form umgesetzt werden.

I.5 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenneuordnung ist nicht erforderlich. Die Vorhabenträgerin sichert sich die Nutzung des städtischen Grundstückes über einen langjährigen Pachtvertrag mit der Stadt Lampertheim.

I.6 Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am 08.05.2020 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 125 - 00 „Photovoltaikanlage - Im Bruch“ in Lampertheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst, um das Planungsrecht für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu schaffen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am __.__.2021 im Übrigen die Einleitung des Verfahrens zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Photovoltaikanlage - Im Bruch“ in Lampertheim beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden ebenfalls in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim am __.__.2021 zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen. Die beiden Bauleitplanverfahren werden dementsprechend mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung fortgesetzt.

Die Bürgerinnen und Bürger haben hierbei frühzeitig Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der beiden Planungen, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung bzw. Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und diese bei der Stadtverwaltung Lampertheim zu erörtern. Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden hierzu in der Zeit vom __.__.2021 bis einschließlich __.__.2021 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am __.__.2021 hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen können in dieser Zeit bei der Stadtverwaltung Lampertheim eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von den beiden Planungen möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.2021 frühzeitig über die Planungen informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum __.__.2021 gegeben. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung wird seitens der Stadt Lampertheim um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Planung frühzeitig einfließen können.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren in die Abwägungsentscheidung der städtischen Gremien angemessen einbezogen und es wird ein Beschluss über den Verfahrensfortgang gefasst.

Die vorliegende Begründung, die zunächst für die Flächennutzungsplanänderung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren gleichermaßen gilt, wird während des Verfahrens fortgeschrieben. Die Begründung wird zum Verfahrensabschluss (Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt.