

Bauleitplanung der Stadt Steinau an der Straße  
Stt. Ulmbach  
Änderung des Flächennutzungsplanes  
für den Bereich  
„Solarpark Ulmbach“



- Begründung Feststellung-

Planstand: Entwurf 05/2024

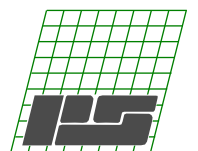
Bearbeiter: H. – D. Krauß

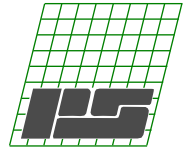
Breiter Weg 114 35440 Linden

T 06403 9503 16 F 06403 9503 30

email:hdkrauss@seifertplan.de

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





## Teil I: Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

1. Veranlassung, Zielsetzung, Planverfahren
2. Lokale Rahmenbedingungen
  - 2.1 Lage des Planänderungsbereiches
  - 2.2 Geltende Darstellung im Flächennutzungsplan
  - 2.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
  - 2.4 Kriterien für die Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Stadt Steinau an der Straße
3. Standortwahl
4. Plandarstellung
5. Berücksichtigung fachgesetzlicher oder sonstiger Belange
  - 5.1 Erschließung; Ver- und Entsorgung
  - 5.2 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
  - 5.3 Belange der Landwirtschaft
  - 5.4 Belange der Wasserwirtschaft
  - 5.5 Altlasten, Altstandorte

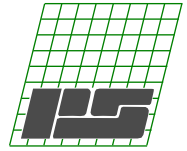
## Teil II: Umweltbericht mit Anlagen Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Zusatzbewertung Landschaftsbild

### Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

#### 1. Veranlassung, Zielsetzung, Planverfahren

Mit der vorliegenden Bauleitplanung möchte die Stadt Steinau an der Straße ihren Beitrag zur Gestaltung des Klimawandels und der Energiewende sowie zur Sicherung der regionalen Energieversorgung leisten. Ein Vorhabenträger, die Anumar Solar GmbH mit Sitz in Ingolstadt beabsichtigt, nordwestlich der Ortslage von Ulmbach eine Photovoltaik – Freiflächenanlage mit den erforderlichen Nebenanlagen mit einer Nennleistung von jährlich ca. 11,5 MW zu errichten. Mit dieser Leistung können ca. 3.000 Haushalte jährlich mit Strom versorgt und eine Reduzierung von ca. 8 9.000 t CO<sub>2</sub> Emissionen erreicht werden.

Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinau an der Straße die Aufstellungsbeschlüsse hierzu gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Planziel dieser Bauleitplanung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage durch die Darstellung und Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“.



## 2. Lokale Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage des Planänderungsbereiches

Das ca. 10,2 ha große Plangebiet liegt ca. 800m westlich der Ortslage von Ulmbach (Entfernung: ca. 1,1 km) und wird umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie nördlich angrenzend von der Landesstraße L 3195.



Abb.1: Lage im Raum (ohne Maßstab)

### 2.2 Geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2007 stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie Entwicklungsfläche entlang der L 3195 (Entwicklungsziel: Anpflanzung von Bäumen) und südlich im Bereich Knebelgrund (Entwicklungsziel: Anpflanzung von Ufergehölzen) dar. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert.

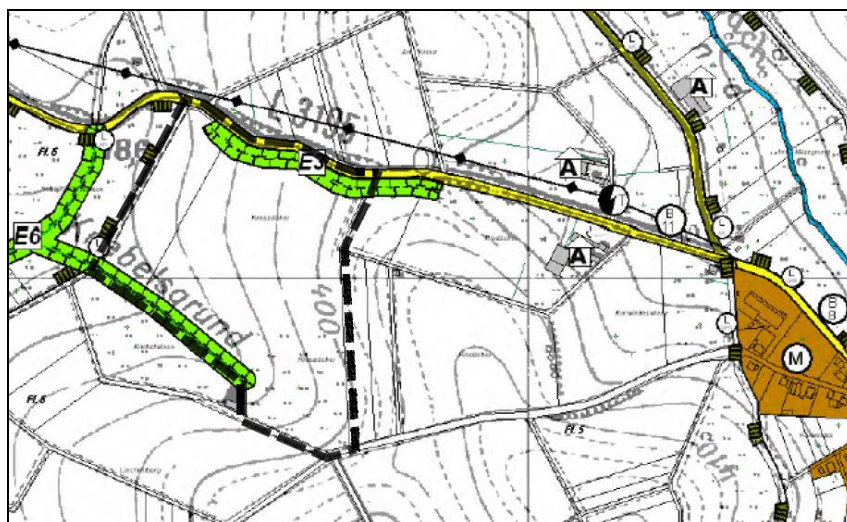
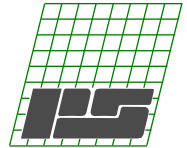


Abb. 2: Ausschnitt aus dem von der Stadt festgestellten Flächennutzungsplan;  
unmaßstäblich



### 2.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Der rechtskräftige Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) stellt das Plangebiet als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dar.

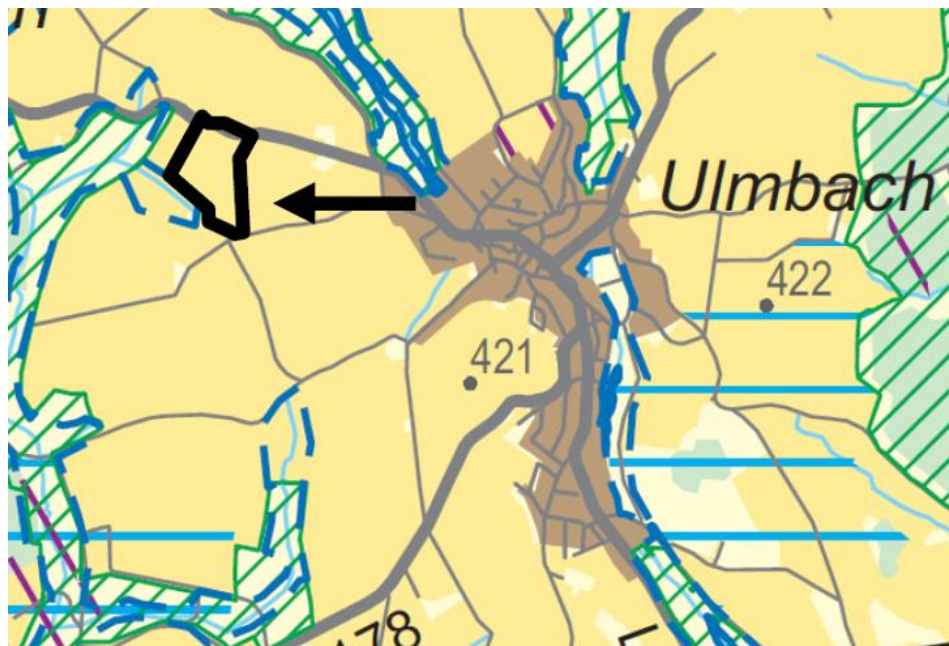
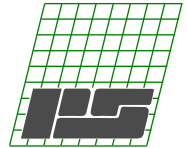


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 mit Lagehinweis; o. Maßstab

Da das geplante Vorhaben mit seiner Größenordnung von rund 10ha in einem im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiet für Landwirtschaft liegt, wurde zur Umsetzung der Bauleitplanung ein Zielabweichungsverfahren gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLP) durchgeführt. Die hierfür notwendige Antragstellung hatte die Stadt Steinau an der Straße am 20.07.2022 mit Ergänzungen vom 24.10.2022 sowie 18.04.2023 beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht.

Mit Bescheid vom 01.08.2023 wurde eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 auf der Grundlage der o.a. Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen zugelassen, wonach für notwendige Ausgleichsmaßnahmen nach Möglichkeit ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen sind. Maßnahmen in/an Gewässern oder im Wald sowie der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.



## 2.4 Kriterien für die Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Stadt Steinau an der Straße

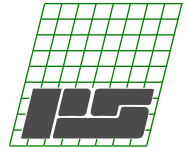
Die Stadt Steinau an der Straße verfügt über einen Kriterienkatalog (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.02.23), um die Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen fachlich zu begleiten, zu steuern und so sicherzustellen, dass die Anlagenstandort möglichst naturverträglich bzw. bodendiversitätsfreundlich sind und den Projektierern einen Leitfaden für die Flächenauswahl solcher Anlagen innerhalb des Stadtgebietes an die Hand zu geben

Die Kriterien und deren Erfüllung im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden nachfolgend aufgeführt.

1. Die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen im Außenbereich ist innerhalb folgender Gebiete ausgeschlossen (Ausschlussgebiete):
  - Naturschutzgebiete
  - FFH-Gebiete
  - Wald/Vorranggebiet Forst (lt. Regionalplan)
  - Flächen mit Konflikten wie geschützte Biotope, vorhandene Ausgleichsflächen, sonstige Elemente mit besonderer Wertigkeit (Naturdenkmale, Feld- und Einzelgehölze, Gehölzgruppen, Streuobstwiesen, Alleen, ehemalige Steinbrüche) Ausnahme: Das jeweilige Landschaftselement kann bei der Anlagenplanung berücksichtigt werden und wird nicht beeinträchtigt (der Nachweis erfolgt durch den Projektierer)
  - Schwerpunkträume des aktuellen Flächennutzungsplanes der Stadt Steinau an der Straße (ggf. integrierbar in Kompensationskonzept)
  - Wasserschutzgebiete I und II
  - Gewässerrandbereich bis 30m (bis 40m Genehmigungsvorbehalt Wasserbehörde), Abstand zu Waldflächen mind. 30m (Restflächen für Kompensationsmaßnahmen nutzbar).

### Beurteilung Plangebiet:

Naturschutz-, Wasserschutz- und FFH-Gebiete werden von der Planung nicht betroffen. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiterhin für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Südlich des Plangebietes verläuft ein namenloser Graben. Entsprechend den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und Empfehlungen der Unteren Wasserschutzbehörde wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein von der Bebauung freizuhaltender Gewässerrandstreifen von 10m festgesetzt. Der im Kriterienkatalog angeführte Gewässerrandbereich von 30m wird in der vorliegenden Planung nicht eingehalten. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde werden jedoch die Belange des Gewässerschutzes bei einem Abstand von 10m entsprechend den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt, sodass diese Planung in Bezug auf die Wasserwirtschaft als vertretbar bewertet wird.



2. Die für die Errichtung von Freiflächenanlagen zur Verfügung stehende Fläche soll auf max. 2 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche je Stadtteil der Stadt Steinau an der Straße begrenzt sein.

Beurteilung Plangebiet:

Die Gemarkung Ulmbach umfasst gemäß dem ALKIS-Datenbestand des Landes Hessen (Februar 2023) 1.324,7 ha landwirtschaftliche Fläche. Für eine Photovoltaikfreiflächen-Nutzung wurden bereits 4,9 ha in Anspruch genommen. Mit der vorliegenden Planung würden somit ca. 15 ha hinzukommen. Die Inanspruchnahme würde somit 1,13% der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Gemarkung Ulmbach betragen und somit dem Kriterienkatalog entsprechen

3. Es darf aktiven Landwirten keine Flächen entzogen werden, die zur Existenzsicherung notwendig sind. Die gesetzlichen Grundlagen aus dem Grundstücksverkehrsgesetz und Pachtrecht sind zu beachten

Beurteilung Plangebiet:

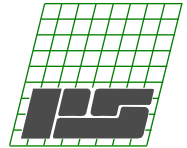
Die Flächen werden derzeit vom Eigentümer im Nebenerwerb bewirtschaftet und mit der künftigen Nutzung für eine Photovoltaikanlage ist eine Existenzgefährdung nicht verbunden.

4. Die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen im Außenbereich ist innerhalb folgender Gebiete nur unter Zustimmungsvorbehalt von Fach- oder Raumordnungsbehörden (Zielabweichung) möglich:
  - Landschaftsschutzgebiet (Konflikt abhängig von Ausgestaltung und Einsehbarkeit-Projektierer muss Verträglichkeit nachweisen bzw. Behörden beteiligen)
  - Vorranggebiet regionaler Biotopverbund, regionaler Grünzug und Vorranggebiet Landwirtschaft (ggf. Zielabweichungsverfahren)
  - Wasserschutzgebiete II und III
  - Festgesetzte und geplante Überschwemmungsgebiete

Beurteilung Plangebiet:

Der rechtskräftige Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 stellt das Plangebiet als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dar, sodass ein Zielabweichungsverfahren notwendig wurde und von der Stadt Steinau an der Straße beim Regierungspräsidium Darmstadt beantragt wurde. Mit Bescheid vom 01.08.2023 wurde eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für die Darstellung eines Sondergebietes für eine Photovoltaiknutzung zugelassen, sodass neben den anderen o.a. Kriterien dieser landesplanerischen Vorgabe entsprochen wurde.

5. Die Berücksichtigung erforderlicher Artenschutzbelange im Rahmen der Errichtung von PV Anlagen im Außenbereich ist durch Gutachten bzw. entsprechende Maßnahmen gewährleistet (im Vorfeld der Planung durch den Projektierer zu erbringen und mit der UNB abzustimmen)



### Beurteilung Plangebiet:

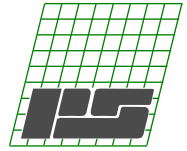
Der Projektierer hat durch das Planungsbüro Dr. Huck einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage zum Umweltbericht erarbeiten lassen, dessen Ergebnisse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Eingang in die Entwurfsplanung gefunden haben.

6. Die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen im Außenbereich ist innerhalb folgender Gebiete nur unter besonderer Berücksichtigung anderer Aspekte möglich:
- Sonstige Flächen mit hoher Empfindlichkeit (Naherholungseinrichtungen, Wanderwege, Aussichtspunkte, Denkmäler)
  - Landwirtschaftliche Flächen, die aufgrund ihrer Güte und Bewirtschaftungsart Einschränkungen für die Produktion von Lebensmitteln haben und geringe Erträge erwarten lassen. Insbesondere extensives Grünland auf Grenzstandorten sowie landwirtschaftliche Flächen mit geringem Ertragspotenzial erfüllen diese Kriterien. Ackerflächen sollen weiterhin ausschließlich der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten werden
  - Abstand von 400m von tierhaltenden Betrieben (bei Zustimmung des Betreibers im Einzelfall geringer) außer Hobbytierhaltung
  - Sichtbarkeit/Landschaftsbild – Die Belange des Landschaftsbildes sind besonders zu beachten. Eine Sichtbarkeit der Anlage aus den Ortslagen ist zu vermeiden bzw. durch Randbepflanzungen zu minimieren

### Beurteilung Plangebiet:

Die Sichtbarkeit aus dem Ortsbereich ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht gegeben sowie Aussichtspunkte und Denkmäler werden nicht betroffen. Die Fläche für die Landwirtschaft wird nicht als Ackerfläche, sondern als Grünland genutzt, sodass kein Anbau von Nahrungsmitteln wie Getreide erfolgt. Für den Bereich des Plangebietes wurde eine Landschaftsbildanalyse erstellt und im Rahmen der Eingriffsbewertung entsprechend berücksichtigt. Es besteht keine Einsehbarkeit aus den Siedlungsbereichen

7. Folgende Aspekte sollen seitens der Stadt Steinau an der Straße bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Sonderbauflächen PV-Anlagen berücksichtigt werden :
- Beschränkung der wasserdurchlässigen Befestigungen auf ein Mindestmaß und nicht mehr als 2 Prozent der Gesamtfläche der PV-Anlage
  - Grundsätzliche Zulässigkeit von Zaunanlagen, die für Kleinsäuger durchlässig und landschaftsangepasst eingefärbt sind
  - Pflanzung von Gehölzarten von mind. 3 m Höhe als eine mind. dreireihige Sichtschutzhecke, sofern die natürliche Vegetation (z.B. direkt angrenzender Wald oder Hecke) keinen direkten Sichtschutz vom Standort der PV-Anlage darstellt
  - Mindestabstand von 20cm zwischen PV-Modulen und Bodenoberfläche, falls eine Beweidung vorgesehen ist, ist z.B. als Sichtschutz ein Mindestabstand von 80cm vorzusehen.
  - Im Falle einer notwendigen Bepflanzung mit Gehölzen z.B. als Sichtschutz oder als Ausgleichsmaßnahme, Wahl von standortangepassten und heimischen Gehölzen



- Entwicklung der unversiegelten Fläche der Anlage durch gebietsheimisches Saatgut als extensives und Pflege der Grünflächen durch Mahd oder Beweidung
- Ausschluss des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln zur Pflege der Fläche
- Entwicklung und Pflege der Grünflächen durch Mahd, keine Mahd vor dem 15.6
- Keine Beeinträchtigung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen
- Naturschutzfachlicher Ausgleich soll vorrangig durch Aufwertung der Randstreifen bzw. Extensivierung des Grünlandes erfolgen
- Geringer oder kein zusätzlicher Aufwand durch Netzanschluss und ausschließlich über Erdverkabelung
- Befristung der Geltungsdauer des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Entfall der Zulässigkeit an dem die Anlage Zeitraum von mehr als (z.B.) 12 Monaten nicht betrieben wurde. Die Fläche wird dann wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zugeführt.

#### Beurteilung Plangebiet:

Zur Einspeisung der Solarenergie sind 10 Transformatoren mit einer jeweiligen Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Gründung der Module erfolgt mittels Rammsonden, wobei keine Betonfundamente vorgesehen sind. Die wasserundurchlässige Versiegelung des Gebietes liegt deutlich unter 2%. Der Bebauungsplan setzt einen entsprechenden Mindestabstand für Kleinsäuger bei Zaunanlagen fest. Aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit aus Siedlungsbereichen sieht der Bebauungsplan keine Sichtschutzhecke vor. Dies wird aufgrund topographischer Lage des Plangebietes als vertretbar eingestuft.

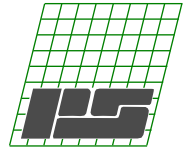
Auf eine Festsetzung des Mindestabstandes zwischen PV-Modulen und Bodenoberfläche wurde verzichtet, da eine Beweidung der Grünflächen nicht vorgesehen ist. Der Bebauungsplan sieht die Anpflanzung von heimischen Gehölzen, die Verwendung von Regiosaatgut sowie den Verzicht des Einsatzes von Pflanzenschutz- und Düngemitteln vor. Die sonstigen Kriterien werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erfüllt. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt durch Aufwertung der Randstreifen, Anlage von Lerchenfenstern und Inanspruchnahme einer Ökokontofläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Bezüglich des Netzanschlusses erfolgt diese in Verbindung mit der bereits bestehenden PV-Freiflächenanlage unmittelbar südwestlich des Plangebietes (Synergieeffekt). Die Befristung der PV-Freiflächenutzung regelt der Bebauungsplan in der Weise, dass die im Plangebiet zulässigen Nutzungen und Anlagen nur auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbetriebes, d.h. 30 Jahre ab dem Tag des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz beschränkt werden. Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage einschließlich Nebenanlagen, Einfriedigungen, Fahrwege und Fundamente. Als Folgenutzung gilt wieder die Ausgangsnutzung vor dieser Sondernutzung.

#### 8. Kommunale Wertschöpfung:

- Es sind Betreiber zu bevorzugen, die auch Bürgern und Kommunen Beteiligungsoptionen anbieten, Darlegung erfolgt durch Vorhabenträger
- Der Projektierer übernimmt alle Planungs- und sonstige Projektkosten vor Beginn der Planungsarbeiten per Vertrag





- Der Betreiber hat eigens eine Gesellschaft zum Betrieb der Anlage/n in der Stadt Steinau an der Straße zu gründen
- Die für den Rückbau notwendigen Kosten sind zwischen Verpächter und Projektierer bzw. Betreiber vertraglich zu regeln.

#### Beurteilung Plangebiet:

Der Vorhabenträger bietet eine Bürgerbeteiligung nach Inbetriebnahme des Solarparks an, um die BürgerInnen von Entwicklungs- und Baurisiken freizuhalten. Der erzeugte Strom des Solarparks kann durch verschiedene Maßnahmen direkt vor Ort genutzt werden. Zum Beispiel durch den Bau von Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes. Darüber hinaus kann der erzeugte Strom über die Heimatenergiewerke von der vor Ortsbevölkerung zu günstigen Konditionen bezogen werden.

Die Planungs- und Projektierungskosten werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen. Eine entsprechende Vereinbarung wurde mit der Stadt Steinau an der Straße abgeschlossen.

Der Vorhabenträger wird spätestens drei Monate nach Inbetriebnahme des Solarparks den Sitz der Betreibergesellschaft in die Stadt Steinau an der Straße verlegen und dort Gewerbesteuer zahlen.

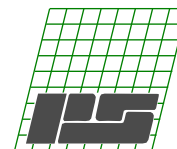
#### Gesamtbewertung:

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die städtischen Kriterien für die Ausweisung einer Freiland-Photovoltaikanlage in der Stadt Steinau an der Straße durch das Vorhaben im Stadtteil Ulmbach überwiegend erfüllt werden.

### **3. Standortwahl**

Bei der Standortwahl von Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind folgende grundsätzliche Kriterien und Anforderungen zu beachten.

- Der Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage sollte eine möglichst hohe Globalstrahlung aufweisen. Die beträgt hier gemäß dem Solarkataster Hessen zwischen 950 kWh/m<sup>2</sup> und 1050 kWh/m<sup>2</sup> und ist somit als geeignet bis gut geeignet zu bewerten.
- Für diese Anlagen sollten bestimmte topografische Faktoren und räumliche Anforderungen gegeben sein. Verschattungen des Gebietes durch Gehölze und Gebäude sollten kein Merkmal sein.
- Eine günstige Verkehrsanbindung sowie die Lage zum nächsten Einspeisepunkt bilden ein weiteres Kriterium. Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Landesstraße L 3195 und kann hierüber erschlossen werden. Über den Einspeisepunkt kann zum derzeitigen Stand der Planung noch kein konkreter Standort benannt werden, da hier noch Abstimmungen mit dem zuständigen Versorgungsträger laufen. Eine Zusage der Netzeinspeisung seitens des Versorgers liegt bereits vor.
- Eine Flächenverfügbarkeit muss gegeben sein. Hier wurden entsprechende Optionsverträge zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer abgeschlossen.
- Beachtung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes. Hier wird auf die landespflegerischen Bewertungen des Planvorhabens verwiesen. Bei Beachtung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes kann das Vorhaben hier aus dieser fachlichen Sicht realisiert werden.



- Vergütungsfähigkeit nach dem Erneuerbaren-Energie-Gesetz – EEG 2023. Es handelt sich bei dem Plangebiet zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes um Flurstücke, welche als Ackerland (§ 37 Abs. 1 Nr. 2h EEG 2023) oder als Grünland (§ 37 Abs.1 Nr. 2i EEG 2023) genutzt worden sind und in einem benachteiligten Gebiet liegen. Diese Voraussetzungen treffen für das Plangebiet zu.

Der Vorhabenträger beschreibt, dass für den wirtschaftlichen Betrieb einer wettbewerbsfähigen und den Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur entsprechenden Anlage von Betreiberseite in aller Regel Anlagen mit einer zusammenhängenden Flächengröße ab 5 ha zu projektieren sind.

Diese Flächengröße lässt sich in den als „Gewerbeflächen – Bestand“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bereichen nördlich der DB- Bahnstrecke Frankfurt – Fulda nicht realisieren, da diese Flächen zum größten Teil bebaut sind und hier keine Freiflächen in einer Größenordnung von größer 5 ha zur Verfügung stehen.

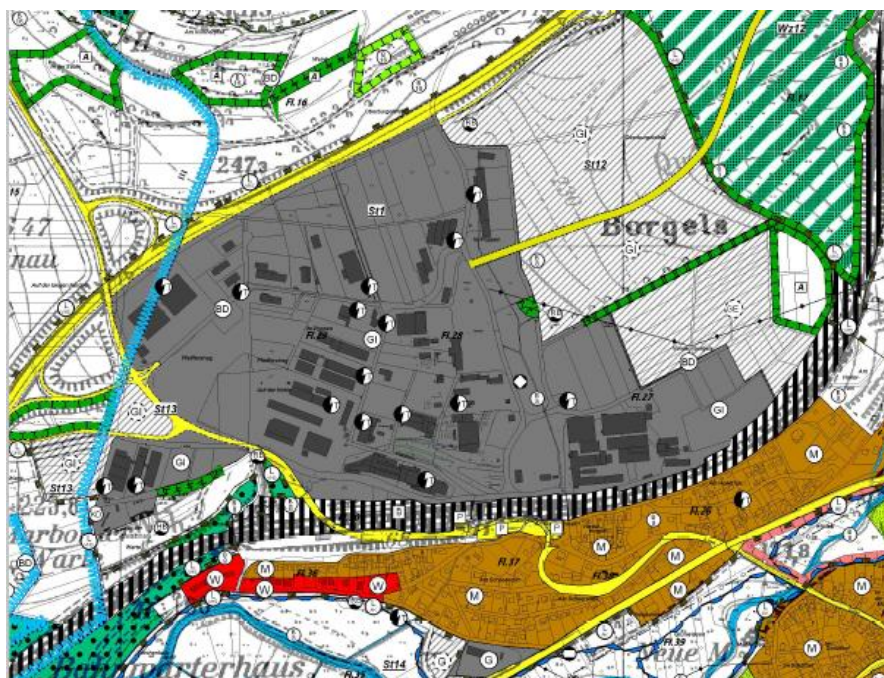
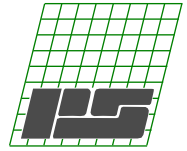


Abb. 4: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan; ohne Maßstab

Die im Flächennutzungsplan als „Gewerbefläche Planung“ dargestellten Bereiche sind für gewerbliche Ansiedlungen vorgesehen und wurden dementsprechend zwischenzeitlich auch vermarktet. Bezüglich der Anordnung von Solaranlagen auf den Dächern der Betriebsgebäude ist eine Zunahme der Dachsolaranlagen im Gewerbegebiet festzustellen, dies auch vor dem Hintergrund der geänderten gesetzlichen Regelungen (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – GEG). Als Fazit hält die Stadt Steinau an der Straße fest, dass in bestehenden Gewerbe- und Siedlungsbereichen Potenziale für die Errichtung von Solaranlagen auf privaten oder gewerblich Gebäuden bestehen, jedoch hier derzeit keine Einflussnahme seitens der Stadt im Hinblick auf Installation und Leistung bestehen und die hier gewonnene Energie zum großen Teil zur Deckung des Eigenbedarfes verwendet wird und keine Alternative für eine PV – Freiflächenanlage in der vorgesehene Größenordnung darstellt.



Weiter wurde im Rahmen des o.a. Abweichungsverfahrens geprüft, ob Alternativflächen und -möglichkeiten gegeben sind, die geringere regionalplanerische Restriktionen aufweisen, um die beabsichtigte Erzeugung von Solarstrom in der vorgesehenen Größenordnung zu ermöglichen.

Östlich der Ortslage von Ulmbach weist der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als Alternativfläche ein größeres Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aus mit einer Größenordnung von ca. 20 ha (s.u. Abb. 5). Um auf dem Alternativstandort östlich der Ortslage von Ulmbach eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in der vorgesehenen Größe errichten zu können, müssten Gehölzstrukturen entfernt und adäquat ausgeglichen werden. Zudem müsste eine bestehende Ausgleichsfläche verlagert werden, was durch den auf der Fläche bereits realisierten Ausgleich eine Verdoppelung der dort ehemals ausgeglichenen Eingriffe bedeuten würde. Eine Nutzung der westexponierten, von der Ortslage Ulmbach einsehbaren Bereiche kommt aufgrund der damit verbundenen Beeinträchtigung ebenfalls nicht in Frage. Eine Nutzung weiterer Teilflächen der Alternativfläche kommt aus Gründen des ‚Landschaftsschutzes (Landschaftsschutzgebiet), der Erholungsfunktion (Grillhütte) und der benachbarten forstlichen Nutzung mit einer entsprechenden Abstandsfläche nicht in Betracht.

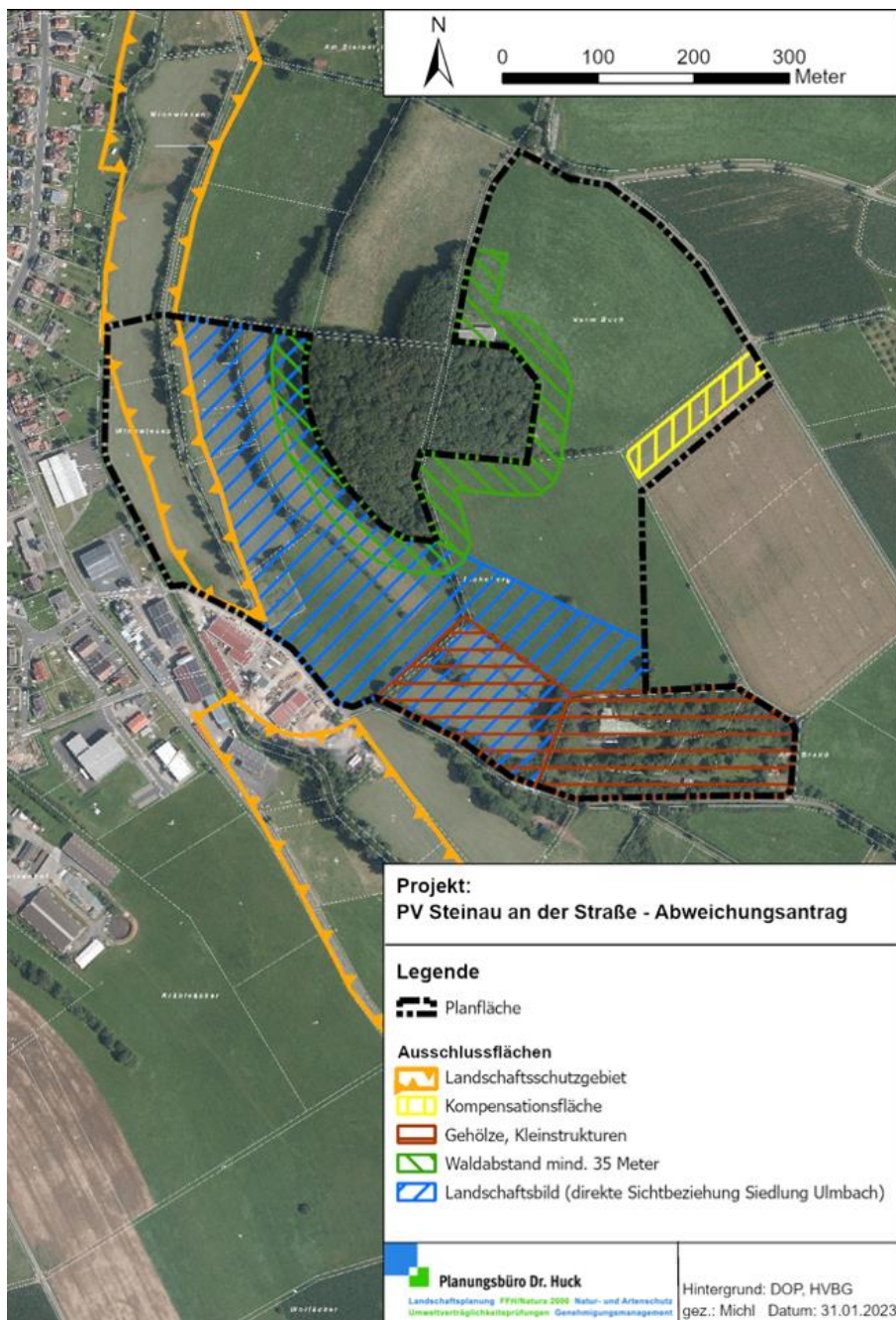
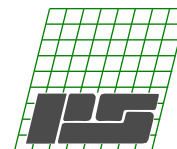
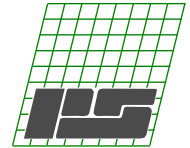


Abb. 5: Bewertung Alternativfläche östlich Ulmbach; Quelle: Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen

Die Alternativfläche liegt zudem bis auf kleine Flächenanteile im Norden und Süden, die in der Trinkwasserzone III liegen, in der Trinkwasserschutzgebietszone I und II. Unter Berücksichtigung der angeführten Restriktionsbereiche beträgt die nutzbare Alternativfläche exklusive der Trinkwasserschutzzone I und II lediglich ca. 5,3 ha, inklusive der o.a. Trinkwasserschutzzonen lediglich nur 1.629 m<sup>2</sup>, sodass die Alternativfläche eine für das Vorhaben unzureichend Größe aufweist und diese Fläche als Alternative für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf dem Plangebiet nicht geeignet ist.

Bei der Standortwahl wurden auch die grundsätzlich regionalplanerisch geeigneten Gebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nach Grundsatz G3.4.1-5 für die Bewertung herangezogen. So stehen in



Abfallentsorgungsanlagen enthaltene Deponien in Steinau an der Straße nicht zur Verfügung. Das gleiche gilt für militärische Konversionsflächen sowie Lärmschutzanlagen an den Infrastrukturachsen und Abbauf Flächen im Rahmen der Rekultivierung. Pufferzonen entlang großer Verkehrsstrassen, Lärmschutzeinrichtungen. Das Steinauer Stadtgebiet wird von der A 66 und der Eisenbahntrasse Frankfurt – Fulda in West-Ost-Richtung durchzogen. Entlang der A 66 wären nur im westlichen Abschnitt in Höhe des Stadtteiles Marborn ggf. Pufferzonen vorhanden. Diese werden z.Zt. landwirtschaftlich intensiv genutzt und seitens der Eigentümer ist eine andere Nutzungsart hier nicht vorgesehen ist. Der sonstige Abschnitt der A 66 verläuft in unmittelbarer Nachbarschaft zu Industrieflächen, Ausgleichsflächen und Naturschutzgebieten. Im Bereich der Bahnführung bestehen aufgrund der unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Wald, Stausee, Siedlungslagen, Ausgleichsflächen) keine Pufferzonen in dieser Größenordnung.

Sonstige brachliegende ehemals baulich genutzte Fläche sind sowohl im Innen- als auch im Außenbereich im Steinauer Stadtgebiet nicht vorhanden.

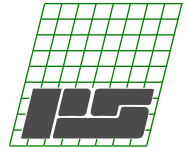
Für den Standort in Ulmbach spricht, dass hier ein Synergieeffekt mit einem im Flächennutzungsplan rechtswirksam dargestellten Sondergebiet für Photovoltaikanlage erreicht werden kann. Etwa 250m südlich des Plangebietes wurde im Jahre 2010 für eine ca. 4.9 ha große Fläche ein vorbereitendes und verbindliches Bauleitplanverfahren mit Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit der Planungen abgeschlossen. Diese Fläche wurde zwischenzeitlich vom gleichen Vorhabenträger realisiert. Aufgrund der Nähe zum derzeitigen Plangebiet kann hier der Netzeinspeisepunkt gemeinsam genutzt werden.

Bezüglich der naturschutzfachlichen Aspekte bei der Standortwahl handelt es sich nach einer ersten Einschätzung um einen Bereich mit geringem Konfliktpotenzial. Die Fläche liegt im Außenbereich und wird seit längerer Zeit als Grünland bewirtschaftet. Eine Beschattung durch angrenzende Wald – und Gehölzbestände ist nicht vorhanden. Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Beurteilung des Standortes ist aufgrund der o.a. Kriterien als gut und vertretbar einzustufen. Aus den o.a. Gründen hält die Stadt Steinau an der Straße den gewählten Standort zur Errichtung einer PV-Freiflächenanlage für sinnvoll und vertretbar. Die Akzeptanz und der Rückhalt bei Politikern und Bevölkerung ist vorhanden insbesondere vor dem aktuellen Hintergrund der Sicherung der regionalen Energieversorgung.

Die Standortwahl entspricht auch überwiegend den unter Punkt 2.4 (s.o.) aufgeführten städtischen „Kriterien für die Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Stadt Steinau an der Straße“ Nach diesem Kriterienkatalog soll u.a. die für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Verfügung stehende Fläche auf max. 2% der landwirtschaftlichen Nutzfläche je Stadtteil begrenzt sein. Für die Gemarkung Ulmbach bedeutet dies, dass 26,5 ha der landwirtschaftlichen Fläche für Photovoltaiknutzung unter Berücksichtigung der Vorgaben des o.a. Kriterienkataloges in Anspruch genommen werden kann. Die in Planung befindliche PV-Freiflächenanlage umfasst eine Größe von 10,2 ha. Die in Ulmbach bereits realisierte PV-Anlage hat eine Größe von 4,9 ha, sodass die Gesamtgröße 15,1 ha unter dem o.a. Grenzwert liegt.

#### 4. Plandarstellung der Änderung



Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Umwandlung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Entwicklungsfläche“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gem. § 11 (2) BauNVO.

## **5. Berücksichtigung fachgesetzlicher oder sonstiger Belange**

### **5.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird über die südlich verlaufenden Wirtschaftswege entsprechend der bereits errichteten PV-Freiflächenanlage unmittelbar südwestlich des Plangebietes verkehrlich erschlossen. Ein zusätzlicher Wegebau ist nicht erforderlich. Die Nutzung der gemeindlichen Wege und Straßen wird über einen Städtebaulichen Durchführungsvertrag mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen der Stadt Steinau an der Straße und dem Vorhabenträger geregelt

Eine Trinkwasserversorgung oder eine Abwasserableitung ist nicht erforderlich. Das Oberflächenwasser wird weiterhin flächig auf dem Plangebiet versickert.

### **5.2 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

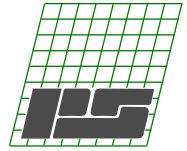
Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches (BauGB) an die EU-Richtlinien (EAG Bau) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan in den § 2a BauGB eingefügt worden. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Verbindliche oder vorbereitende Bauleitpläne haben die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Umwelt zu ermitteln und zu berücksichtigen. Da parallel zum Flächennutzungsplan ein verbindliches Bauleitplanverfahren durchgeführt wird, wird hier auf die Ergebnisse des Umweltberichtes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Ulmbach“ („Abschichtungsgebot“ gem. § 2 Abs. 4 BauGB) verwiesen. Weitere Vorhaben mit Auswirkungen auf die Umweltbelange sind im räumlichen Einzugsbereich des Plangebietes nicht geplant, sodass Untersuchungen bezgl. einer „Kumulationswirkung“ auf der Ebene eines gesonderten Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan nicht erforderlich sind.

Der Umweltbericht sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegen der Begründung als Anlage bei. Auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

### **5.3 Belange der Landwirtschaft**

Aufgrund der Bauweise eines Solarparks mit aufgeständerten Modultischen und einem Bodenabstand von ca. 0,6 m kann partiell eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgen. Hierbei ist zu berücksichtigen,



dass es sich um eine temporäre Nutzung mit einer Zeitdauer von max. 30 Jahren handelt, nach dessen Ablauf eine Grünlandnutzung vorgesehen ist.

Das Pachtverhältnis wurde ordnungsgemäß im Jahre 2022 gekündigt hat und diese Fläche wird seit Beendigung des Pachtverhältnisses aufgrund der künftigen Nutzung für eine PV-Anlage nicht mehr bewirtschaftet. Wie in den Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren aufgeführt, beabsichtigt der Eigentümer mit dieser Nutzung durch eine PV-Freiflächenanlage seine Altersversorgung zu sichern. Ihm bleibt es unbenommen, die hierzu aus seiner Sicht notwendigen Maßnahmen zu treffen, sodass eine einzelbetriebliche Betroffenheit mit der Kündigung verbunden sein kann, aber der Eigentümer seine Entscheidung aufgrund seiner wirtschaftlichen Zielsetzung unabhängig von dieser Betroffenheit treffen kann, ohne dass er oder die Stadt Steinau an der Straße hier eine Ersatzfläche zur Verfügung zu stellen hat.

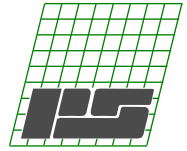
Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wurde der Widerspruch bezüglich der landwirtschaftlichen Betroffenheit aufgeklärt. Die Abt. Landwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises (MKK) wies darauf hin, dass die geplante Fläche zur damaligen Zeit von einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb und nicht vom Eigentümer bewirtschaftet wurde.

Um diesen Widerspruch aufzuklären, wurde von Seiten der Geschäftsstelle der Regionalversammlung bei der Antragstellerin sowie bei der unteren Landwirtschaftsbehörde des MKK nochmals nachgefragt und es wurde seitens der Antragstellerin bestätigt, dass die betreffende Fläche durch den Eigentümer seit 2020 nicht mehr verpachtet worden sei. Von der unteren Landwirtschaftsbehörde wurde bestätigt, dass zwar für die aktuelle damalige Periode Fördermittel durch einen Vollerwerbslandwirt für die Bewirtschaftung der Fläche beantragt worden sind, dies jedoch keinen Widerspruch zu den Angaben der Antragstellerin darstelle. Die ursprünglichen Aussagen der Antragstellerin konnten somit bestätigt werden.

Durch das Vorhaben werden lediglich 0,20% der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche von 5.317 ha der Stadt Steinau an der Straße in Anspruch genommen, sodass keine erhebliche Beeinträchtigung der Agrarstruktur zu erwarten ist.

Wie im Umweltbericht aufgeführt, ist das Plangebiet laut Landwirtschaftlichem Fachplan (Fortschreibung 2011) der Gesamtwertstufe 1a (höchste Bedeutung) der fünf Feldflurkriterien zuzuordnen. Durch die vorliegende Planung wird gewährleistet, dass die Photovoltaik – Freiflächenanlage nicht im Widerspruch zu den Feldflurfunktionen des o.a. Fachplans steht, da eine Ernährungs- und Versorgungsfunktion durch die extensive Grünlandnutzung auf der Fläche weiterhin möglich ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird nach Ablauf des Anlagenbetriebes als Folgenutzung wieder der Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung festgesetzt.

Im Rahmen des o.a. Abweichungsverfahrens zum Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 wurden die Belange der Landwirtschaft eingehend geprüft mit dem Ergebnis, dass in dieser Größenordnung keine geeignete Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft für eine Inanspruchnahme zur Photovoltaiknutzung im Stadtgebiet vorhanden ist. Es wird auf die Ausführungen zur Standortwahl unter Pkt. 3 (s.o.) verwiesen.



#### **5.4 Belange der Wasserwirtschaft**

Fließgewässer, Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete sind von der Planänderung nicht betroffen. Zum südlich verlaufenden Wassergraben berücksichtigt die verbindliche Bauleitplanung eine Baufreihaltezone von 10m.

#### **5.5 Altlasten, Altstandorte**

Im Plangebiet sind der Stadt Steinau an der Straße keine Altlasten oder Altstandorte bekannt.

Steinau an der Straße, Linden im Mai 2024