

05. September 2011

STADT OFFENBACH AM MAIN

**ENTWURF**  
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 636**  
**„PHOTOVOLTAIKANLAGE SCHNECKENBERG“**  
**DER STADT OFFENBACH**

1) ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS B 636 MIT

2) PLANZEICHNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

3) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4) VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

5) BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

6) VERWENDETE UNTERLAGEN

- (6.1) Planungsbüro Bierschenk: Artenschutzrechtliche Beurteilung, Stand 1. April 2011
- (6.2) Planungsbüro Bierschenk: Ergebnisse der vegetationskundlichen und faunistischen Kartierung, Stand 20.8.2010 (Anlage zur artenschutzrechtlichen Beurteilung)
- (6.3) Planungsbüro Bierschenk: Errichtung einer Photovoltaikanlage - Landschaftsbildanalyse, Stand 1. April 2011
- (6.4) CDM Consult GmbH: Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der Deponie Grix, Modulbelegungsplan und Stromertragsrechnung, Stand 8. April 2011
- (6.5) ISK Ingenieurgesellschaft mbH: Photovoltaik-Anlage auf der Deponieoberfläche, Gutachterliche Stellungnahme vom 13. Juli 2011
- (6.6) Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH: Fotodokumentation einer vergleichbaren Anlage (Beispiel)
- (6.7) ISK Ingenieurgesellschaft mbH: Gutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen einer Photovoltaikanlage auf die Wirksamkeit des Kapillarsperrensystems, 23. Oktober 2009.
- (6.8) ARCARDIS: Beurteilung potentieller Auswirkungen einer Photovoltaikanlage auf das bestehende Kapillarsperrensystem der Deponie Grix in Offenbach, Stellungnahme für die Genehmigungsbehörde zum Gutachten ISK vom 23.10.2009; 16. April 2010

**Vorhabenträger**

Rhein-Main Deponienachsorge GmbH (RMN)

**Bearbeitung**

Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH / Stadtplan Skoupil



**Stand 05. September 2011**

STADT OFFENBACH AM MAIN

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 636  
„PHOTOVOLTAIKANLAGE SCHNECKENBERG“  
DER STADT OFFENBACH AM MAIN**

Planungsstand:

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorhabenträger

Rhein-Main Deponienachsorge GmbH  
Deponienachsorge - Abwasserkontrolle - Altlasten  
Steinmühlenweg 5  
65439 Flörsheim – Wicker

**Bearbeitung**

Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH / Stadtplan Skoupil

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 180), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009, veröffentlicht im BGBl. I vom 06.08.2009, S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163), dem Hess. Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548 vom 23.12.2010), dem Hessischen Forstgesetz in der Fassung vom 10.09.2002 (GVBl. I, S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.11.2010 (GVBl. I, S. 434, 444), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I, S. 1690), dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I, S. 3214), dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz in der Fassung vom 28.09.2007 (GVBl. I, S. 652) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**

*Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaikanlage*

Zulässig ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (aufgeständerte Modultischanlage) inklusive aller hierfür erforderlichen Installationen und Nebenanlagen wie insbesondere Wechselrichter-Container, Verkabelung, Fundamente, Zufahrten und Wartungsflächen auf drei Teilflächen:

Teilfläche A I (Ehemaliger Kompostplatz)

Teilfläche A II (Unterer Böschungsbereich)

Teilfläche A III (Oberer Böschungsbereich)

Wechselrichter-Container dürfen innerhalb der Baufelder nach betriebstechnischen Erfordernissen aufgestellt werden. Zulässig sind weiterhin alle Anlagen, Nebenanlagen und Maßnahmen, die der Sicherung, Überwachung und Kontrolle der Altdeponie dienen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die zulässige Höhe der Modultische und der sonstigen baulichen Anlagen beträgt maximal 3,00 Meter ab Geländeoberkante am Aufstellort des jeweiligen Moduls. Die Mindesthöhe der Modultische beträgt 0,8 Meter über Geländeoberfläche.

Für die baulichen Anlagen der Wechselrichter (Container) ist eine maximale Höhe von 3,50 Meter über GOK, gemessen am Aufstellort der jeweiligen baulichen Anlage, zulässig.

#### **2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Die Grundfläche der baulichen Anlagen für die Wechselrichter-Container ist auf eine Fläche von insgesamt 40 qm für den gesamten Geltungsbereich begrenzt.

### **3. Zeitliche Beschränkung (§ 9 (2) Nr. 1 und § 9 (2) Nr. 2 BauGB) und Folgenutzung**

Zugelassen ist die Nutzung der Anlagen und Nebenanlagen bis 1 Jahr nach Betriebsstilllegung (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB), jedoch nicht länger als 30 Jahre (§ 9 (2) Nr. 1 BauGB), gerechnet ab Rechtskraft des Bebauungsplans „Photovoltaikanlage Schneckenberg“.

Die Nachfolgenutzung wird für die einzelnen Teilflächen unter Bezug auf die Zielsetzungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zur Deponie entsprechend § 9 (1) BauGB wie folgt festgesetzt:

Teilfläche A I (Ehemaliger Kompostplatz): Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Teilfläche A II (Unterer Bereich): Wald (§ 9 (1) Nr. 18b BauGB)

Teilfläche A III (Oberer Bereich): Wald (§ 9 (1) Nr. 18b BauGB)

Wenn bis sechs Jahre ab Rechtskraft des Bebauungsplanes die gemäß Baugenehmigung und altlastenrechtlicher Genehmigung vollständige genehmigungskonforme Realisierung des Bauvorhabens nicht erfolgt ist, tritt für die bis dahin unbebauten Baufelder die Folgenutzung ein.

#### **4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)**

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise, in der bauliche Anlagen (Module) eine Länge von 50m überschreiten können.

#### **5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Zulässig sind Regenrückhaltebecken (Bestand) für das Oberflächenwasser der Deponie sowie die zum Unterhalt und zur Wartung erforderlichen Anlagen und Flächen.

#### **6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Gläserne Oberflächen, insbesondere die der Photovoltaikanlage, müssen mit einer Anti-Reflexbeschichtung versehen sein, um eine Blend- bzw. Spiegelwirkung soweit wie möglich auszuschließen.

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

Die auf den so festgesetzten Flächen vorhandenen Bepflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

### **B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB**

#### **1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO)**

##### **1.1. Fassaden**

Die Fassaden von baulichen Anlagen (z.B. Container der Wechselrichter) sind in abgetönten und nicht glänzenden Farbtönen anzulegen. Die Oberflächen der Photovoltaikanlage und die Modultische mit Unterkonstruktion sind hiervon ausgenommen.

## 1.2. Einfriedungen

Zur Einfriedung sind – soweit neue Zaunanlagen errichtet werden - Drahtgitter- oder Stabzäune bis zu einer Höhe von 2,50 Meter zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleinsäugetiere, ca. 10cm Bodenfreiheit, ist zu gewährleisten.

## 1.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind Informationstafeln zur Deponie und zur Photovoltaikanlage im Eingangsbereich sowie an den Bermenwegen.

# C HINWEISE

## 1. Hinweise in Bezug auf das Hessische Forstgesetz

Die im Rahmen der Realisierung der Photovoltaik-Freiflächenanlage tatsächlich in Anspruch genommenen Teilflächen AII und AIII sind aus dem Forstrecht für die Dauer nach der Festsetzung **A.3** zu entlassen.

Für die vorübergehende Inanspruchnahme der Teilflächen AII und AIII für die unter **A** festgesetzte Nutzung ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung zum Zeitpunkt des Eingriffs nachzuweisen oder eine Walderhaltungsabgabe zu leisten. Für nicht durch eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in Anspruch genommenen Flächen gemäß der Festsetzung **A.3** ist keine Ersatzaufforstung bzw. keine Walderhaltungsabgabe zu leisten. Für die nicht in Anspruch genommenen Flächen greift unmittelbar die Nachfolgenutzung Wald und die Flächen werden wieder unter Forstrecht gestellt.

Gemäß dem Grundgedanken des Forstgesetzes, dass der Ersatzaufforstung Vorrang gegenüber der Walderhaltungsabgabe einzuräumen ist, verfolgt das Konzept zur forst- und naturschutzrechtlichen Kompensation der PV-Anlage zwei Varianten, die vom Vorhabenträger parallel vorangetrieben werden:

### FFH-Gebiet Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim

Für das FFH-Gebiet Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim wird von Hessen-Forst, Forstamt Groß-Gerau, gegenwärtig der Pflege- und Bewirtschaftungsplan erstellt. Bei ausgewählten Gehölzbeständen des FFH-Gebietes in einer Größenordnung von etwa 6 ha besteht die naturschutzfachlich begründete Absicht, mit gezielten Pflanzmaßnahmen die Artenvielfalt zu erhöhen und die Entwicklung zu wertvollen Trockenwaldgesellschaften zu initiieren. Soweit durch die Pflanzmaßnahmen der Zustand „Wald“ neu begründet wird, besteht nach Aussage des RP Darmstadt (Forst) die Möglichkeit der Anerkennung als Ersatzaufforstung. Die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der Flächen zur Durchführung der Maßnahmen besteht bereits.

Mit den Pflanzmaßnahmen ist eine Biotopaufwertung verbunden, die für die Kompensation des Biotopwertdefizits der PV-Anlage zur Verfügung steht. Ein widererwartend auftretender Fehlbedarf kann über das Ökokonto der RMN ausgeglichen werden.

## Ersatzaufforstung nahe ehem. Dyckerhoff-Steinbruch, Flörsheim

Für rd. 2 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in der Gemarkung Flörsheim (außerhalb FFH-Gebiet) wurde beim Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises die Waldneuanlage beantragt. Sollte die Aufforstungsgenehmigung erteilt werden, ist von der Anerkennung als Ersatzaufforstung für die PV-Anlage auszugehen, weil Rodungs- und (Ersatz-)Aufforstungsfläche in der gleichen naturräumlichen Haupteinheitengruppe liegen. Die Regelung der Walderhaltungsabgabe muss dann nur noch für die verbleibende Ersatzaufforstungsverpflichtung von etwa 1 ha angewendet werden. Das Biotopaufwertungspotential der 2 ha Waldneuanlage ist allein ausreichend, um das naturschutzrechtliche Defizit der PV-Anlage vollständig zu kompensieren.

Nur wenn keine der beiden Varianten zur behördlichen Anerkennung führt, soll die forstrechtliche Kompensation allein über die Walderhaltungsabgabe erfolgen, wobei die geleistete Zahlung auf das naturschutzrechtliche Biotopwertdefizit der PV-Anlage angerechnet wird. Es ist davon auszugehen, dass das Biotopwertdefizit dabei deutlich überkompensiert wird.

Die Durchführung der forstrechtlichen Kompensation wird durch einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger geregelt.

## **2. Hinweise in Bezug auf das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist naturschutzrechtlicher Ausgleich zum Zeitpunkt des Eingriffs zu leisten. Die Ersatzaufforstung oder die Leistung einer Walderhaltungsabgabe ist darauf anzurechnen.

Für die nicht durch eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in Anspruch genommenen Teilflächen gemäß der Festsetzung **A.3.** ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu leisten. Für diese Teilflächen gilt dann unmittelbar die Nachfolgenutzung gemäß der Festsetzung **A.3.**

Das naturschutzfachliche Defizit wird entweder durch eine Waldneuanlage oder über eine Walderhaltungsabgabe gemäß den Hinweisen nach C 1. geleistet.

Die Durchführung der naturschutzfachlichen Kompensation wird durch einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger geregelt.

## **3. Hinweise in Bezug auf das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (§ 11 HAlt-BodSchG)**

Für die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage einschließlich aller zugehörigen Nebenanlagen und sonstigen Maßnahmen und die damit etwaig verbundenen Eingriffe in das Oberflächenabdeckungs- und Entwässerungssystem ist die Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde und des Grundstückseigentümers einzuholen.

Anlagen, Nebenanlagen und Maßnahmen, die der Sicherung, Überwachung und Kontrolle der Altdeponie dienen, haben Vorrang vor einer Nutzung nach den Festsetzungen unter **A 1.**

#### **4. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)**

Der Boden unterhalb des Oberflächenabdichtungssystems ist im gesamten Geltungsbereich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet.

#### **5. Niederschlagswasser**

Vorhandene Systeme der Oberflächenentwässerung sind zu erhalten, bei Bedarf den Anforderungen entsprechend anzupassen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

#### **6. Befahrung der Wirtschaftswege**

Die Bermenwege dürfen nur mit Fahrzeugen befahren werden, deren Achslast bzw. Gesamtgewicht die zulässigen Belastungen der Bermenwege nicht überschreitet.