

Gemeinde Wölfersheim

Bebauungsplan

„Sondergebiet Erneuerbare Energien – Solar II“ in der Gemarkung Wölfersheim



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg
Telefon: 0 64 21 / 304989 0

Objekt-Nr.: 23/547
Planungsstand: Februar 2024

O. INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Bauleitplanverfahren.....	5
3.	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	6
4.	Gebiets-/ Bestandssituation	7
5.	Einfügung in übergeordnete Planungen und rechtliche Rahmen- bedingungen	8
5.1	Ziele der Raumordnung.....	8
5.2	Sonstige Fachplanungen.....	9
5.3	Schutzgebiete.....	9
6.	Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange.....	10
II.	PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN.....	13
1.	Beschreibung des Vorhabens.....	13
2.	Verkehrliche Erschließung.....	13
3.	Ver- und Entsorgung.....	14
4.	Planfestsetzungen	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	16
4.4	Verkehrsflächen	17
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
5.	Flächenbilanz.....	18
6.	Bodenordnung	18

III.	VERFAHRENSÜBERSICHT	19
1.	Verfahrensablauf.....	19
2.	Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen	19
IV.	HINWEISE AUS DEM PLANVERFAHREN	20

I. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Energiewende und der Ausbau erneuerbarer Energien haben hohe Priorität als gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Die Bundesregierung hat im Jahr 2022 den beschleunigten und konsequenten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien beschlossen und deren Nutzung im Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) als überragendes öffentliches Interesse verankert. Bis 2030 soll der Anteil der erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch auf mindestens 80 Prozent steigen, damit sich Deutschland unabhängiger von fossilen Energieimporten macht. Auch das Land Hessen forciert den Ausbau der erneuerbaren Energien und will bis zum Jahr 2045 klimaneutral sein. Der weitere Ausbau der Solarenergie stellt dabei einen wichtigen Baustein dar.

Die OVAG-Gruppe ist in der Region Oberhessen ein Pionier in der Nutzung regenerativer Energien (Biomasse, Sonnen-, Wind- und Wasserkraft). Im Bereich Photovoltaik beläuft sich der Bestand eigener PV-Dachanlagen auf eine installierte elektrische Leistung von ca. 1,4 Megawatt. In Kooperation mit der Stadt Linden und der Gemeinde Wölfersheim hat die OVAG bereits 2011 und 2012 in Projektgesellschaften auf großen Freiflächen Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 12 Megawatt aufgebaut. Aktuell sind zwei weitere PV-Freiflächenanlagen mit einer Leistung von je ca. 5,5 MWp bei Münzenberg in der Planung. Da Ökostrom aus Photovoltaikanlagen sowohl auf Gebäuden als auch auf Freiflächen weitgehend konfliktfrei erzeugt werden kann, ist es erklärtes Ziel der OVAG, zukünftig dieses sehr große Potenzial zur regenerativen Stromerzeugung noch intensiver zu nutzen.

Seit 2012 betreiben die OVAG und die Gemeinde Wölfersheim in der hierzu gegründeten gemeinsamen Projektgesellschaft, der Wölfersheim-ovag Energie GmbH (WoE), eine Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie zwei PV-Dachanlagen im Gebiet der Gemeinde Wölfersheim.

Die PV-Freiflächenanlage der WoE wurde auf einem ehemaligen Kraftwerksgelände auf einer Fläche von rund 10 ha, mit 22.000 Solarmodulen und einer Leistung von 5,3 MWp (Megawattpeak), errichtet. Die planungsrechtliche Grundlage hierfür lieferte der Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energien - Solar“. 2021 mussten aufgrund eines Materialfehlers neue Module installiert werden. In diesem Zusammenhang wurde die Anlagenleistung aufgrund der höheren Leistungsfähigkeit der Module um ca. 1,5 MWp erhöht.

Im Zuge des konsequenten Ausbaus der erneuerbaren Energien im Gebiet der Gemeinde Wölfersheim strebt die WoE die Erweiterung der bestehenden PV-Freiflächenanlage um eine Leistung von ca. 1,5 MWp an.

Der Bereich des Plangebietes ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten. Bislang waren PV-Freiflächenanlagen keine privilegierten Vorhaben im Außenbereich.

Mit dem „Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ vom 04.01.2023 wurde die Nutzung solarer Strahlungsenergie als privilegierte Nutzung in § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB aufgenommen; allerdings beschränkt sich die Privilegierung auf Flächen innerhalb einer Entfernung von 200 m längs von Autobahnen oder Schienenwegen. Da die geplante Erweiterungsfläche jedoch nicht in einem solchen Gebiet liegt, ist das Baurecht über einen Bebauungsplan zu schaffen.

Aufgrund der bislang entgegenstehenden Darstellungen ist zudem auch der Regionale Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes teileräumlich entsprechend zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch den Regionalverband Frankfurt RheinMain.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien - Solar“. Die angrenzende Hundewiese soll als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Die umgebenden Gehölzflächen sollen als Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt werden. Die Sondergebietsfläche umfasst rund 1,6 ha.

2. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Erneuerbare Energien - Solar II“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Um die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens zu beschreiben und zu bewerten, wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung werden zudem die artenschutzrechtlichen Anforderungen berücksichtigt, die sich aus den europäischen Richtlinien, Richtlinie 92/43/EWG des Rates (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL) und Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates (Vogelschutz-Richtlinie, VS-RL) sowie aus der nationalen Gesetzgebung (BNatSchG) ergeben.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) dargelegt und im Zuge des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

3. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von rund 3 ha befindet sich zwischen dem östlichen Ortsrand von Wölfersheim und dem Wölfersheimer See. Südlich befindet sich der bestehende Solarpark, westlich und nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 348 in der Flur 2, Gemarkung Wölfersheim mit einer Größe von 30.265 m².

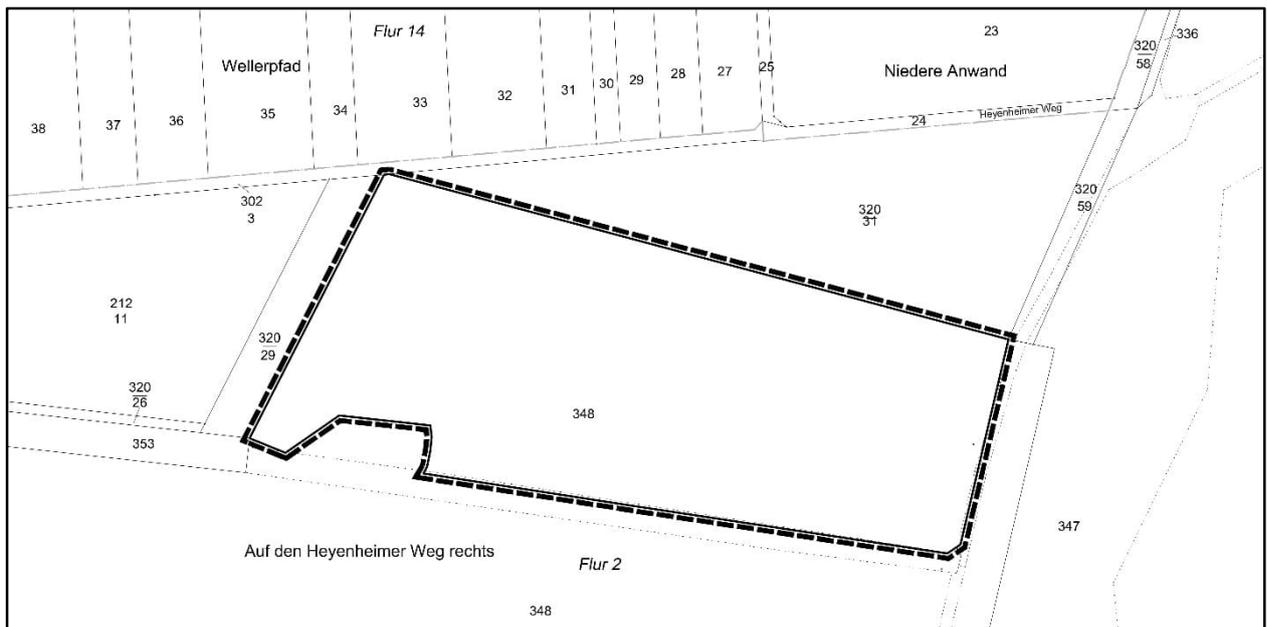


Abbildung 2: Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sondergebiet Erneuerbare Energien - Solar II“

4. Gebiets-/ Bestandssituation

Die vorgesehene Fläche für die Errichtung der PV-Freiflächenanlage wird derzeit als Grünland genutzt. Der südlich angrenzende Feldweg ist asphaltiert. Westlich und nördlich befindet sich ein Gehölzriegel, innerhalb dessen im Westen ein eingezäunter Hundeplatz liegt. Daran südlich angrenzend (außerhalb des Geltungsbereichs) befindet sich ein Parkplatz. Das Gelände im Plangebiet fällt von Westen (ca. 147 m üNN) nach Osten (145 m üNN) leicht ab.



Abbildung 3: Blick auf die geplante Erweiterungsfläche



Abbildung 4: Angrenzender Feldweg; links die Erweiterungsfläche, rechts der bestehende Solarpark



Abbildung 5: Solarpark



Abbildung 6: Parkplatz, links der eingezäunte Hundeplatz

5. Einfügung in übergeordnete Planungen und rechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen (RPS) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums Frankfurt RheinMain festgelegt.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan als „Grünfläche Parkanlage sowie „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt. Westlich ist eine geplante Wohnbaufläche dargestellt.

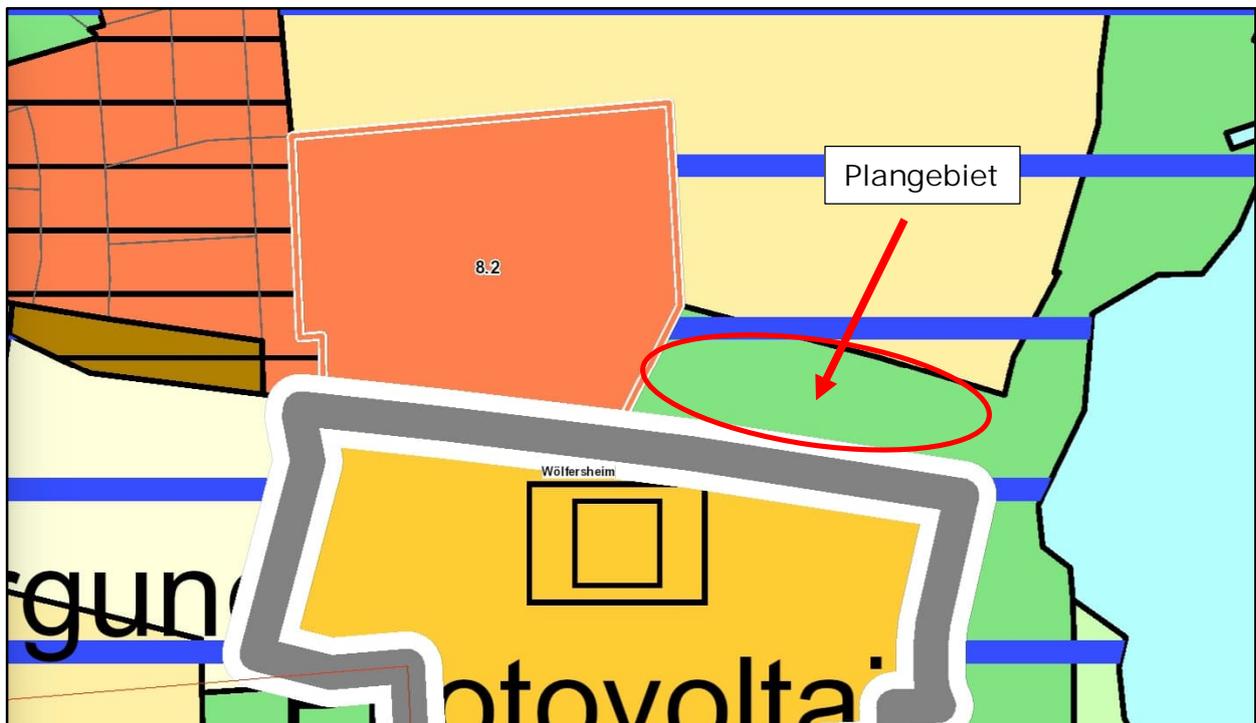


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem RegFNP 2010

Für die Planungskategorie „Grünflächen“ sind im RegFNP keine regionalplanerischen Grundsätze oder Ziele definiert.

In den „Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz“ hat gemäß G6.1.7 der Schutz des Grundwassers einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I – III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die erforderliche Versiegelung durch die Solarmodule (Aufständigung) wird sehr geringgehalten. Eintreffendes Wasser versickert somit nahezu ungehindert.

Die Flächen, die direkt von Modulen überstellt sind, besitzen für das Schutzgut Grundwasser eine etwas geringere Wertigkeit, da hier weniger Niederschlag direkt auf den Boden auftrifft. Die restlichen Flächen tragen weiterhin zur Grundwasserneubildung bei. Auf den Um- und Durchfahrten bildet sich relativ schnell eine Krautschicht aus einheimischen Gräsern und Kräutern, die ebenfalls eine ungehinderte Versickerung gewährleistet. Insofern sind keine negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten.

Zudem ist in der Beikarte 1 das Vorhandensein von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt.

Hinsichtlich möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass die Erweiterungsfläche an diesem Standort alternativlos ist, da hier in direkter Nähe zum bestehenden Solarpark die erforderlichen Anschlüsse an das Versorgungsnetz bereits vorhanden und eine Konzentration der Solarnutzung an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll ist.

Insgesamt gesehen ist keine Abweichung von den Zielen der Raumordnung feststellbar. Ein Zielabweichungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

5.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Die Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 7) sind für den Bereich der geplanten Sondergebietsfläche (1,6 ha) analog zum bestehenden Solarpark in "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil - Photovoltaik" zu ändern. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche „Hundeplatz“ sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechen der bestehenden Darstellung „Grünfläche“.

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolIG) durchgeführt.

5.3 Sonstige Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

5.4 Schutzgebiete

Von der Planung ist lediglich das Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim betroffen.

Besonders geschützten Biotop (§ 30 BNatSchG) sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist rund 1 km vom östlich des Wölfersheimer Sees gelegenen Vogel-
 schutzgebiet „Wetterau“ und dem Naturschutzgebiet „Schwelteich von Echzell“ ent-
 fernt. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete kann ausgeschlossen werden.

6. Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Be- lange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und
 gegeneinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind
 die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu er-
 mitteln und zu bewerten. Zu diesem Zweck werden die im Rahmen der Bauleit-
 planung zu berücksichtigenden Grundsätze und Belange auf ihre Relevanz in Bezug
 auf den vorliegenden Bebauungsplan hin abgeprüft.

In der folgenden Tabelle 1 sind die wesentlichen Aspekte zusammengestellt, wie sie
 sich insbesondere aus § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ergeben. Die Auflistung gibt Auskunft
 über die im Rahmen dieser Planung betroffenen Belange. Die Tabelle dient zur Über-
 prüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeits- verhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevöl- kerung		<input checked="" type="checkbox"/>
2.	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kos- tensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung		<input checked="" type="checkbox"/>
3.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbe- sondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung		<input checked="" type="checkbox"/>
4.	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Ent- wicklung zentraler Versorgungsbereiche		<input checked="" type="checkbox"/>

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung

Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
5.	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/>	
6.	Von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		<input checked="" type="checkbox"/>
7.	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		
a)	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>	
b)	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		<input checked="" type="checkbox"/>
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		<input checked="" type="checkbox"/>
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,		<input checked="" type="checkbox"/>
e)	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		<input checked="" type="checkbox"/>
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<input checked="" type="checkbox"/>	
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts		<input checked="" type="checkbox"/>
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		<input checked="" type="checkbox"/>
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	<input checked="" type="checkbox"/>	

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
j)	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,		<input checked="" type="checkbox"/>
8.	Belange		
a)	der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>
b)	der Land- und Forstwirtschaft,	<input checked="" type="checkbox"/>	
c)	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		<input checked="" type="checkbox"/>
d)	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus		<input checked="" type="checkbox"/>
e)	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	<input checked="" type="checkbox"/>	
f)	der Sicherung von Rohstoffvorkommen	<input checked="" type="checkbox"/>	
9.	Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung		<input checked="" type="checkbox"/>
10.	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		<input checked="" type="checkbox"/>
11.	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		<input checked="" type="checkbox"/>
12.	Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden		<input checked="" type="checkbox"/>
13.	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		<input checked="" type="checkbox"/>
14.	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen		<input checked="" type="checkbox"/>

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

1. Beschreibung des Vorhabens

Die Wölfersheim-ovag Energie GmbH (WoE) plant die Errichtung der PV-Freiflächenanlage mit einer klassischen Aufständering der Module. Die Verankerung der aufgeständerten Anlage erfolgt mit Rammprofilen ohne zusätzliche Betonfundamente. Es sind nur wenige kleine Fundamente für Tor, Umzäunung und Trafostationen erforderlich. Die Gesamtleistung der Anlage wird sich voraussichtlich im Bereich von ca. 1,5 MWp bewegen. Es ist ein Anschluss und Einspeisung in das Mittelspannungsnetz der ovag Netz AG geplant.

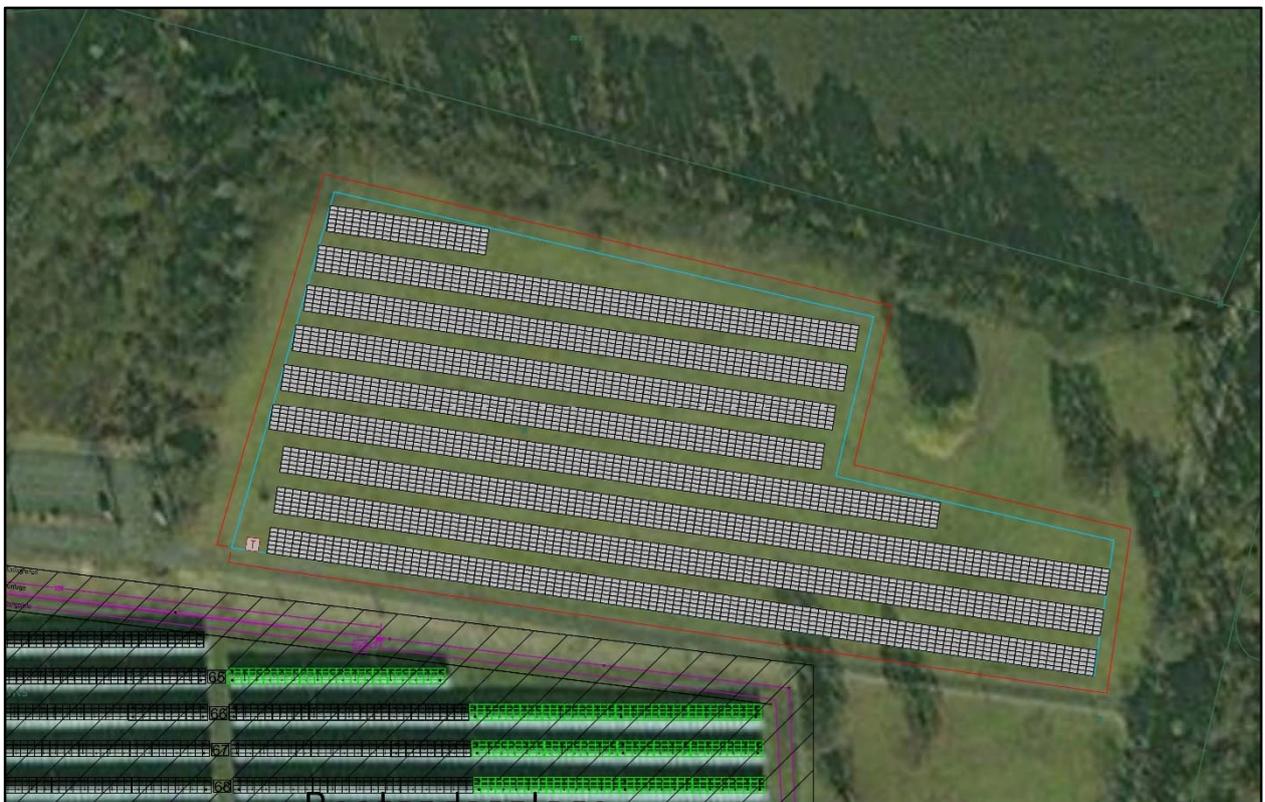


Abbildung 8: Mögliche Anzahl und Ausrichtung der Modultische (Quelle: OVAG)

2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt - wie beim bestehenden Solarpark - über den angrenzenden asphaltierten Wirtschaftsweg und ist entsprechend gesichert. Da die Nutzung des Sondergebietes grundsätzlich nur mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen verbunden ist, besteht hinsichtlich der Erforderlichkeit zusätzlicher Erschließungswege oder sonstiger Maßnahmen kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Zufahrt wird dabei vor allem in der Bauphase regelmäßig genutzt werden. Während der Betriebsphase findet dagegen nur eine geringe Nutzung durch Service- und Wartungspersonal sowie gegebenenfalls auch durch Besucher der Anlage statt. Der Weg kann somit seine Funktion für den Fußgänger- und Radverkehr auch zukünftig erfüllen.

Da Zufahrten und Fahrgassen sowohl im Bereich der überbaubaren als auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf. Der Weg ist bereits im Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energien - Solar“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg) festgesetzt.

3. Ver- und Entsorgung

Die geplante Nutzung „Solarpark“ bedarf keiner Versorgung mit Trinkwasser oder Entsorgung von Schmutzwässern.

Das Risiko eines Brandereignisses bei einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ergibt sich hauptsächlich durch die elektrische Spannung. Besonders sind hierbei Anlagenteile zu betrachten, bei denen es zur Selbstentzündung und zu Überhitzungen kommen kann. Das Arbeitsblatt W 405 gibt für verschiedene Baugebiete Richtwerte für den Löschwasserbedarf vor, der über einen Zeitraum von zwei Stunden innerhalb des sich im Radius von 300 m um das Objekt erstreckenden Löschbereiches gedeckt werden muss. Das geplante Bauvorhaben sieht anders als die Gebiete im Arbeitsblatt keine Gebäude vor, welche dem zeitweiligen oder ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Es sind weder die brandtechnischen Eigenschaften eines Gewerbe- oder Industrieobjekts ableitbar, noch die eines anderen Baugebietes. Im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Brandschutzbehörden wird die erforderliche Löschwasserversorgung abgestimmt.

Die Entwässerung des Niederschlagwassers kann grundsätzlich über die vorhandene Bodenfläche erfolgen, da keine größeren Flächen versiegelt werden.

4. Planfestsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält hierzu die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs. 1 BauGB.

4.1 *Art der baulichen Nutzung*

Die bauliche Nutzung „Solarpark“ kann nicht über ein allgemeines Baugebiet (§ 2 bis 9 BauNVO) gesichert werden. Daher ist die Festsetzung eines Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erforderlich. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Die geplante Errichtung und Nutzung einer PV-Freiflächenanlage ist zwar grundsätzlich nicht nur auf Sondergebiete beschränkt, sondern bauplanungsrechtlich z.B. auch in Gewerbegebieten zulässig. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst allerdings ausschließlich Flächen in der freien Feldflur, abgesetzt von der Ortslage sowie ohne weitergehende Erschließung.

Zudem werden Art und Umfang der im Gebiet zulässigen Nutzungen auf die geplante Nutzung „Photovoltaik“ beschränkt. Insofern liegt im Plangebiet keine Situation vor, die eine Ausweisung der Flächen als eines der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nahelegt.

Nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht bei Festsetzung eines Sondergebiets die Pflicht zur Festlegung der Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung ist Voraussetzung für die Sicherstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung; aus ihr bestimmt sich der Rahmen für die Festsetzung der Art der Nutzung und sie hat ggf. unmittelbar für die Zulässigkeit von Vorhaben Bedeutung. Im Bebauungsplan muss die Festsetzung der Zweckbestimmung diejenigen Aussagen enthalten, die den Gebietscharakter des Sondergebiets umschreiben und damit den Rahmen setzen für die Festsetzung der Art der Nutzung.

Dabei muss die Zweckbestimmung nicht als Oberbegriff alle in dem Sondergebiet zulässigen Nutzungen benennen (VGH Mannheim Ur. v. 24.7.1998 – 8 S 2952/97). Eine diffuse Mischung verschiedener Nutzungsarten ist jedoch nicht zulässig (OVG Lüneburg Ur. v. 26.3.2014 – 1 KN 1/12).

Der Bebauungsplan setzt daher ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien - Solar“ fest und bestimmt, dass innerhalb des Sondergebietes folgende bauliche Anlagen zulässig sind:

1. PV-Freiflächenanlage (Modultische mit Solarmodulen)
2. Dem Nutzungszweck dienende technische Nebenanlagen, z.B. Zentralwechselrichter, Wechselrichterbänke, Transformatorenstationen, Kabeltrassen, Anlagen für Speichertechnik.
3. Sonstige Nebenanlagen wie Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz
4. Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen, Wartungsflächen.

Durch die Festsetzungen wird einerseits die erforderliche Flexibilität für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglicht und die geplante Nutzung entsprechend bauleitplanerisch gesichert und durch die eindeutige Begrenzung andererseits auch dem Grundsatz der Planbestimmtheit entsprochen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) oder zulässige Grundfläche (GR) bestimmt, welcher Anteil des eines Baugrundstückes mit baulichen Anlagen der Hauptnutzung, den sog. Hauptbaukörpern, über- oder unterbaut werden darf. Hauptbaukörper sind jene baulichen Anlagen, die in den Baugebieten unmittelbar zulässig sind. Für Sonstige Sondergebiete wird die in § 17 BauNVO ein Orientierungswert von GRZ 0,8 aufgeführt. Im Bebauungsplan wird für bauliche Anlagen eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Bei einer Fläche von 16.152 m² können somit 11.306 m² mit baulichen Anlagen überdeckt werden.

Um die Höhenentwicklung der PV-Freiflächenanlage zu steuern, werden für die Modultische und sonstigen bauliche Anlagen eine max. Höhe von 4 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, welche von baulichen Anlagen in der Regel nicht überschritten werden dürfen. Der in § 23 (3) BauNVO vorgesehene Überschreitungsspielraum ist jedoch zu berücksichtigen.

Die überbaubaren Flächen halten zu den angrenzenden Grundstücken jeweils einen Abstand von 3 m bzw. zum Wirtschaftsweg von 5 m ein. Zufahrten, Fahrgassen, Baustraßen und Einfriedungen sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.4 *Grünfläche*

Der vorhandene Hundeplatz wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert. Der Platz ist für die freizeitbezogene Erholung von hoher Bedeutung. Über die zeichnerische Festsetzung hinaus werden keine weiteren Festsetzungen getroffen.

4.5 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen (Festsetzungen A.4) dienen der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes sowie der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (siehe Umweltbericht).

4.6 *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Gegenstand der Festsetzungen ist die Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen. Einfriedungen von PV-Freiflächenanlage sind insbesondere zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus sowie aus versicherungstechnischen Gründen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall, bis zu einer Höhe von maximal 3 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 10 cm ist zu gewährleisten. Mauern sowie Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

5. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)
Sondergebiet „Erneuerbare Energien – Solar“	16.153
Grünfläche „Hundeplatz“	1.499
Fläche für Naturschutz	12.600
SUMME	30.252

Tabelle 2: Flächenbilanz

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind weder vorgesehen noch erforderlich.

III. VERFAHRENSÜBERSICHT

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	__.__.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	__.__.2024
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	__.__.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	__.__.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Anschreiben vom	__.__.2024
Offenlegungsbeschluss der Gemeindevertretung	__.__.2024
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	__.__.2024
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__.__.2024 bis __.__.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	__.__.2024
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.2024

Tabelle 3: Verfahrensübersicht

(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

2. Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen, Hinweise zu...
§ 3 (1) BauGB	Öffentliche Auslegung			
§ 4 (1) BauGB				
§ 3 (2) BauGB	Öffentliche Auslegung			
§ 4 (2) BauGB				

Tabelle 4: Übersicht des Beteiligungsverfahrens

(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

IV. HINWEISE AUS DEM PLANVERFAHREN

Im Rahmen des Verfahrens werden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Regelfall Hinweise vorgebracht, die nicht den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans, sondern die spätere Bauausführung betreffen.

Um die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten (und später in die Planzeichnung integrierten) Hinweise auf zu beachtende gesetzliche Regelungen nicht zu überfrachten, werden die allgemeinen Hinweise an dieser Stelle aufgeführt.

(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)