

Gemeinde Wölfersheim

Bebauungsplan

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



B e g r ü n d u n g
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

S a t z u n g

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

Objekt-Nr.: 23/547
Planungsstand: November 2025

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	Regionaler Flächennutzungsplan	9
5.3	Sonstige Fachplanungen.....	10
5.4	Schutzgebiete.....	10
6.	Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange	10
II.	PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN.....	14
1.	Beschreibung des Vorhabens.....	14
2.	Verkehrliche Erschließung.....	14
3.	Ver- und Entsorgung.....	15
4.	Planfestsetzungen	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
4.4	Grünfläche	18
4.5	Wald	18
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
5.	Flächenbilanz.....	19
6.	Bodenordnung	19

III.	VERFAHRENSÜBERSICHT	20
1.	Verfahrensablauf.....	20
2.	Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen	20
IV.	HINWEISE AUS DEM PLANVERFAHREN	22
1.	Kampfmittel	22
2.	Versorgungsleitungen	22

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 Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) festgesetzt werden. Die Sondergebietsfläche umfasst rund 1,6 ha.

2. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet 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.

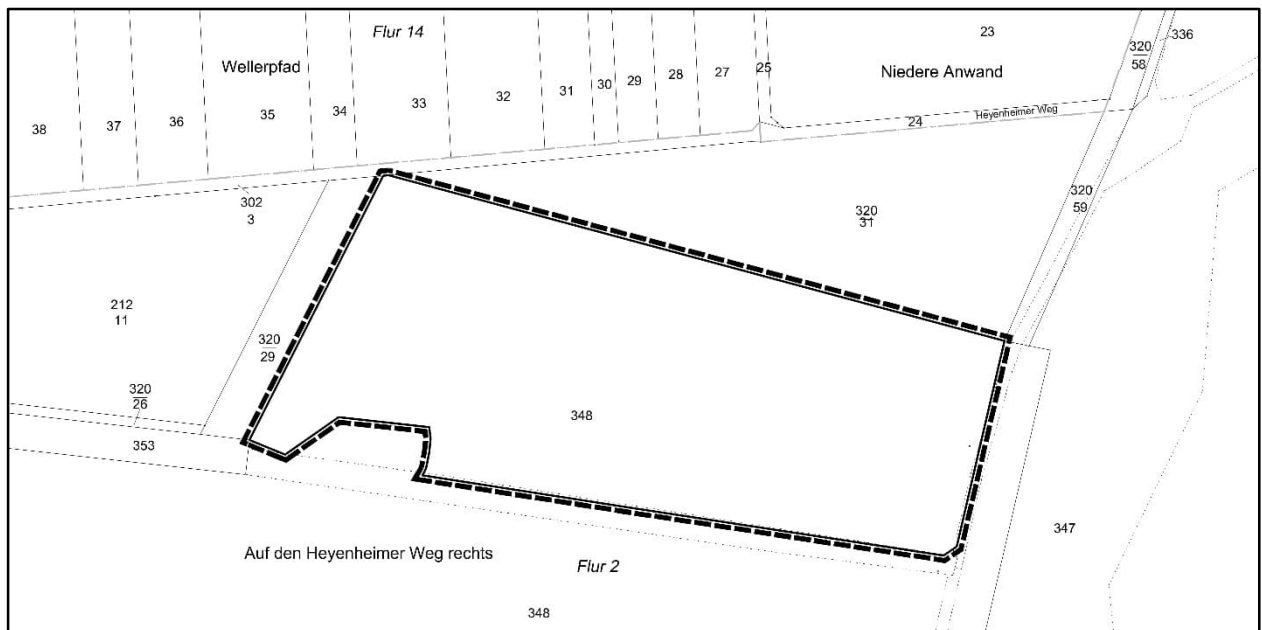


Abbildung 2: Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sondergebiet Erneuerbare Energien - Solar II“

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 (Wald), 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: Bestehender 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.

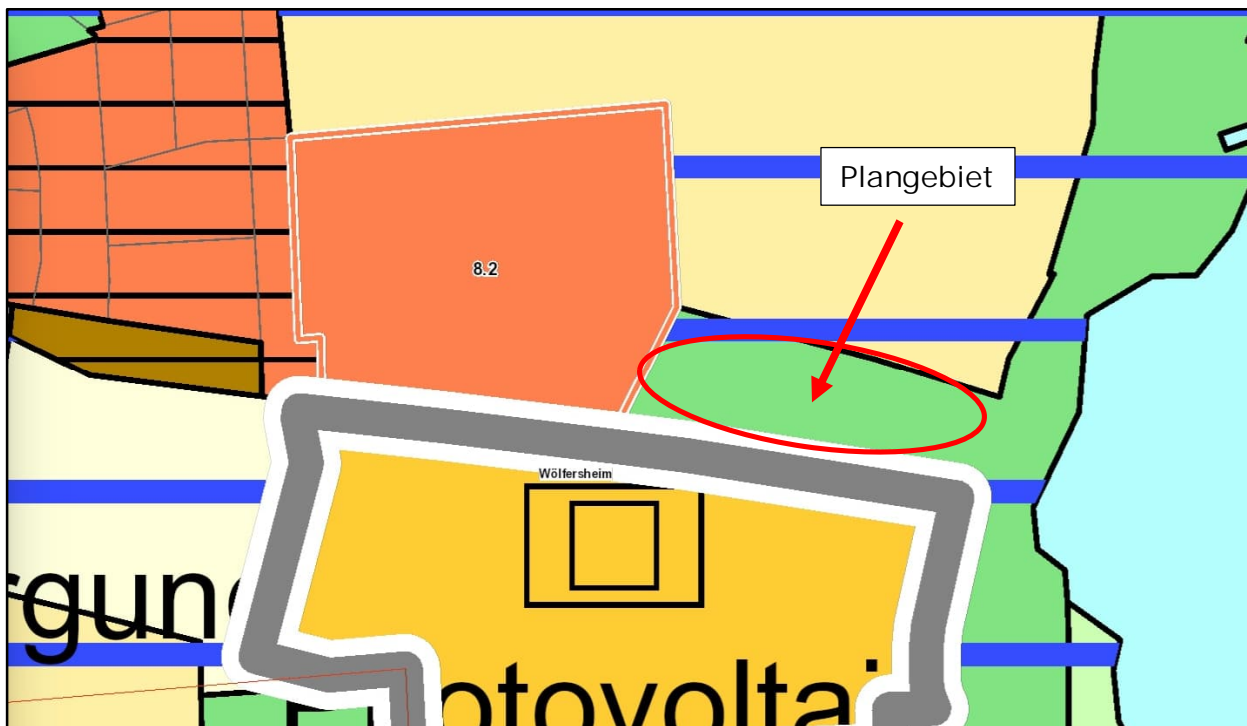


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem RegFNP 2010

Gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 stellen die im Geltungsbereich des RegFNP dargestellten Grünflächen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ dar. Da die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden hat (Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010), ist das Planvorhaben mit dem Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 vereinbar.

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 für den Betreiber des Energieparks an diesem Standort optimal ist, da ihm andere Flächen nicht zur Verfügung stehen und hier in direkter Nähe zum bestehenden Solarpark die erforderlichen Anschlüsse an das Versorgungsnetz bereits vorhanden sind. Zudem ist eine Konzentration der Solarnutzung an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll.

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“ und Waldfläche sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können aus der bestehenden Darstellung „Grünfläche“ als entwickelt angesehen werden.

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 (MetropolG) durchgeführt.

Der Regionalverband hat in der Sitzung der Verbandskammer am 02.07.2025 die Einleitung des Änderungsverfahrens des RegFNP beschlossen.

Sobald die Änderung des RPS/RegFNP 2010 durch Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt im Staatsanzeiger für das Land Hessen wirksam wurde, kann die Gemeinde den Satzungsbeschluss fassen und diesen ebenfalls zur Erlangung der Rechtskraft öffentlich bekannt machen.

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 Vogelschutzgebiet „Wetterau“ und dem Naturschutzgebiet „Schwelteich von Echzell“ entfernt. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete kann ausgeschlossen werden.

6. Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange

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 ermitteln und zu bewerten. Zu diesem Zweck werden die im Rahmen der Bauleitplanung 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 Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung		<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 kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung		<input checked="" type="checkbox"/>
3.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere 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 Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche		<input checked="" type="checkbox"/>
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 festgestellte 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"/>

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung

Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
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 sowie der Darstellung von Wärmeplänen		<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"/>	
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"/>

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

Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
9.	Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung		<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 GmbH geplant.

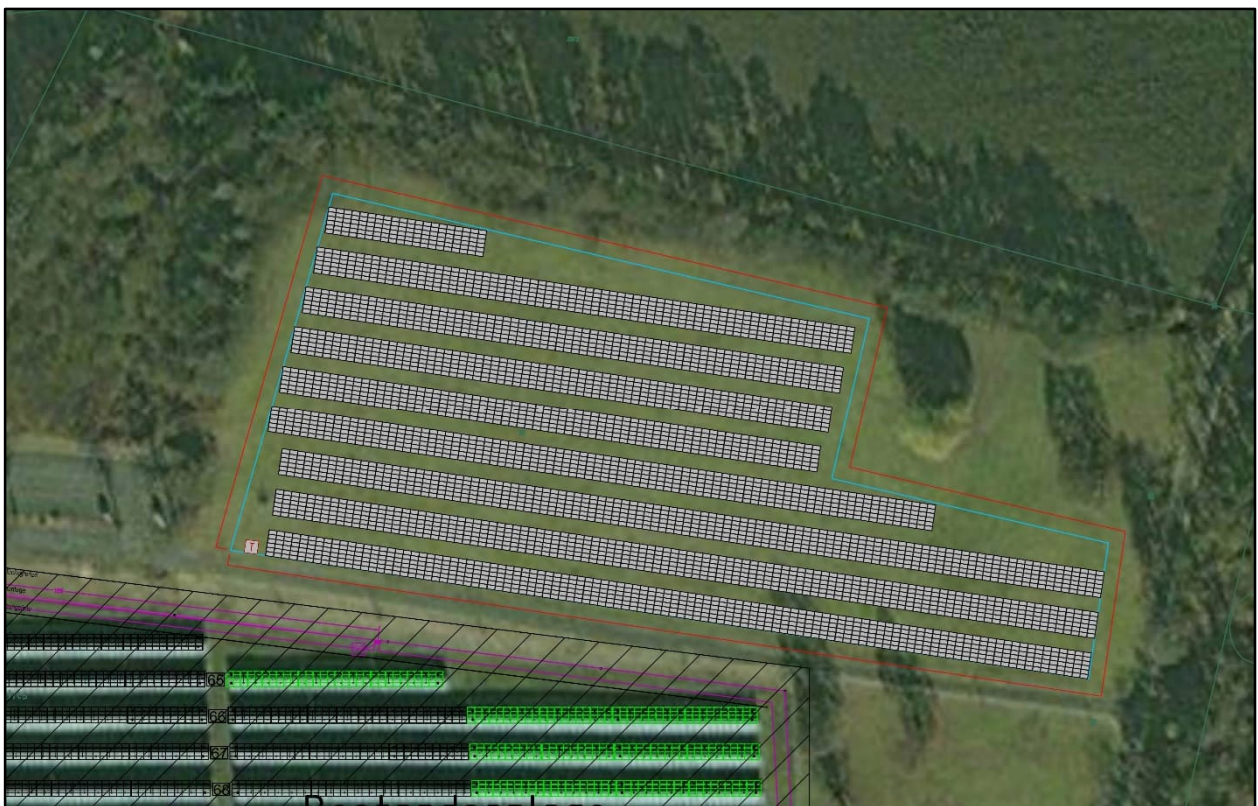


Abbildung 8: Mögliche Anzahl und Ausrichtung der Modultische (Quelle: OVAG); möglich ist auch eine Ost-West-Ausrichtung

2. Verkehrliche Erschließung

Die Fläche ist über die Straßen "Heyenheimer Weg / Berlinerstraße" verkehrlich direkt erschlossen. Dem Betreiber stehen entsprechend vertraglich gesicherte Zugangsrechte sowie Grunddienstbarkeiten zu.

Da die Nutzung des Sondergebietes grund-sätzlich 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.

Auf Grund der Entfernung von rund 900 m zur B455 und der zwischen der geplanten Anlage und Bundesstraße gelegenen Bebauung und Gehölzabschirmung ist nicht mit einer Blendung des dortigen Verkehrs zu rechnen.

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.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des DVGW-Regelwerks W 405. Aus brandschutztechnischer Sicht ist die Löschwasserversorgung für den "Solarpark Wölfersheim" ausreichend, da die Errichtung größerer Gebäudekomplexe nicht geplant ist. Zudem besteht die Möglichkeit der Löschwasserentnahme aus dem unmittelbar angrenzenden Wölfersheimer See.

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 bringen, 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 *Wald*

Da die Gehölzfläche im Plangebiet Waldeigenschaften besitzt, wird die Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Wald festgesetzt.

Eine Wuchshöhenbegrenzung zur Vermeidung von Schattenwurf auf die geplante PV-Anlage ist nicht erforderlich, da die Baumbestände nördlich der Anlage liegen und somit kein wesentlicher Schattenwurf auf die Anlage erfolgt.

Der Betreiber der Anlage ist sich einer möglichen Gefahr durch Astbruch oder umstürzende Bäume bewusst. Die Einhaltung eines Abstandes von 30 m zum Wald ist jedoch nicht möglich, da die Fläche ansonsten nicht mehr wirtschaftlich nutzbar wäre.

4.6 *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.4.1 bis 4.15) dienen der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes sowie der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (siehe Umweltbericht).

4.7 *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-Freiflächenanlagen sind insbesondere zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus sowie aus versicherungstechnischen Gründen erforderlich.

Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen bewirken. 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 Wald	10.266
Fläche für Naturschutz	2.334
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	09.07.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	21.03.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	21.03.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	24.03.2025 25.04.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Anschreiben vom	20.03.2025
Offenlegungsbeschluss der Gemeindevertretung	30.06.2025
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	17.10.2025
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20.10.2025 21.11.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	17.10.2025
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.___.2025

Tabelle 3: Verfahrensübersicht

2. Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen

Verfahren	Anzahl der Beteiligten	Anzahl Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen, Hinweise zu...
§ 3 (1) BauGB	Öffentliche Auslegung	-	-	-
§ 4 (1) BauGB	34	15	8	Kompensationsmaßnahmen, Flächenverbrauch, Kampfmittel, Versorgungsleitungen, Blendwirkung, Regionalplanerische Ziele, Altlasten, Bergbau, Wald, Bodendenkmale, Fließpfade, Kennzeichnungen, Rückbauverpflichtung

Tabelle 4: Übersicht des Beteiligungsverfahrens

Verfahren	Anzahl der Beteiligten	Anzahl Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen, Hinweise zu...
§ 3 (2) BauGB	Öffentliche Auslegung	-	-	-
§ 4 (2) BauGB	34	14	4	RegFNP-Änderung Grünlandnutzung Waldabstand Altlasten Blendwirkung Ökologische Baubegleitung Modulhöhe Planzeichnung, Nutzungsschablone Bodendenkmäler

Tabelle 4: Übersicht des Beteiligungsverfahrens

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.

1. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst gibt zu den im Textteil unter Punkt E.2 getroffenen Aussagen zusätzlich folgende Hinweise:

„Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.“

2. Versorgungsleitungen

Die ovag-Netz GmbH gibt folgende Hinweise. Die aufgeführte Kabeltrasse ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

„In dem ausgewiesenen Gebiet befinden sich 20 kV-Versorgungskabel sowie Leerrohre der OVAG. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung.

Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter planauskunftstrom@ovag-netz.de. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Wir bitten Sie bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim; Tel. (0 60 31) 82 16 50 bezirk-friedberg@ovag-netz.de in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Ihrer Sicht dennoch der Fall sein, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir Ihnen vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1099 (1055 bei Einspeisung) – in Verbindung.

Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.“