

Gemeinde Weimar (Lahn), Ortsteil Oberweimar

Begründung

Bebauungsplan Nr. 07.7

„Solarpark Ruhstatt“

Entwurf

Planstand: 24.09.2025

Projektnummer: 22-2730

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

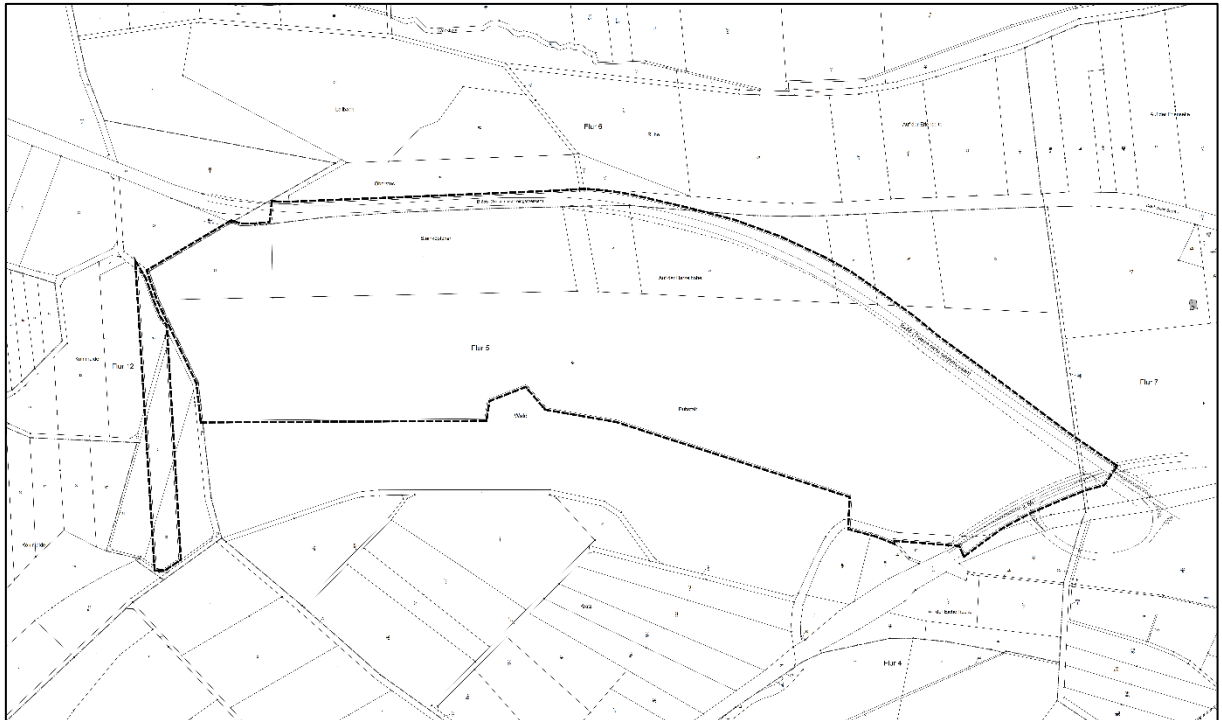
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	15
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	15
1.6 Sonstige Planungen und Vorgaben	15
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	17
1.8 Verfahrensart und -stand	26
1.9 Änderungen zum Entwurf	27
2. Städtebauliche Konzeption und Standortwahl	28
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	31
4. Inhalt und Festsetzungen	31
4.1 Art der baulichen Nutzung	31
4.2 Maß der baulichen Nutzung	32
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	33
4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eingriffsminimierende Festsetzungen	33
4.5 Baurecht auf Zeit	34
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	34
6. Wasserrechtliche Festsetzung	35
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	36
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	36
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	36
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	37
8. Klimaschutz	37
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	37
9.1 Hochwasserschutz	37
9.1.1 Überschwemmungsgebiet	37
9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	38
9.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)	38
9.2 Wasserversorgung	38
9.2.1 Bedarfsermittlung	38
9.2.2 Wassersparnachweis	38

9.2.3	Deckungsnachweis.....	38
9.2.4	Technische Anlagen	38
9.3.1	Schutz des Grundwassers	38
9.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	38
9.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	38
9.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	39
9.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden	39
9.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes	39
9.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	39
9.3.8	Bauwerke im Grundwasser	39
9.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	39
9.4.1	Gewässerrandstreifen:	39
9.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	39
9.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	39
9.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	40
9.5	Abwasserbeseitigung.....	40
9.5.1	Gesicherte Erschließung	40
9.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung	40
9.6	Abflussregelung	41
9.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	41
9.6.2	Hochwasserschutz	41
9.6.3	Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen	41
9.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	41
9.6.5	Starkregen	41
9.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft.....	41
10.	Verwertung von Niederschlagswasser	41
11.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	41
12.	Kampfmittel.....	45
13.	Immissionsschutz	45
14.	Denkmalschutz	45
15.	Sonstige Infrastruktur.....	46
16.	Bodenordnung.....	47
17.	Flächenbilanz.....	47
18.	Anlagen und Gutachten	47

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Solarpark Ruhstatt“



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

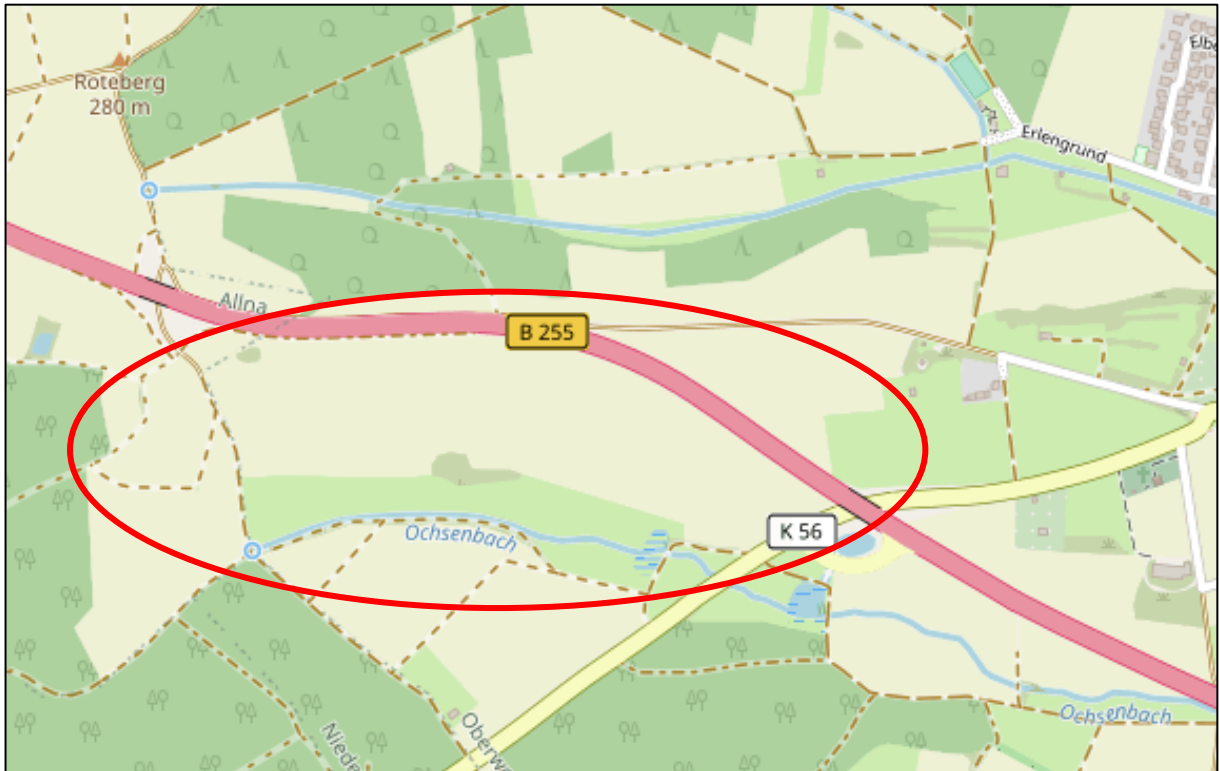
Die Gemeinde Weimar (Lahn) hat am 05.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Solarpark Ruhstatt“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Oberweimar beschlossen.

Planziel ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung für eine Photovoltaik - Freiflächenanlage (PVFA) in der südwestlichen Gemarkung Oberweimar. Die Absicht dieser Planung ist die Errichtung eines Solarparks, um eine nachhaltige Nutzung von erneuerbaren Energien in der Region zu etablieren und zu gewährleisten. Die Belange von Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln. Neben der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik - Freiflächenanlage“ werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Die Ziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren zu ändern ist (§ 8 Abs.3 BauGB). Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden entsprechend Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Das Planerfordernis für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben ergibt sich aufgrund des fehlenden Privilegierungstatbestandes des § 35 BauGB für einen Solarpark im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in der Gemeinde Weimar (Lahn).

Abb. 2: Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08/2023), bearbeitet

In Bezug auf das geplante Vorhaben Photovoltaik-Freiflächenanlage bedarf es einer differenzierten Betrachtung der den Standort bestimmenden Kriterien und Faktoren. Zu beachten sind dabei insbesondere:

- Raumordnerische Vorgaben gemäß LEP, RPM und TRPEM (Vorgaben der Raumordnung), siehe Kapitel 1.3,
- Standortvoraussetzungen gemäß dem Erneuerbaren-Energie-Gesetz (EEG) bzgl. der Vergütung, siehe Kapitel 1.6,
- Grundsätzliche Standortvoraussetzungen für Solaranlagen (Einspeisepunkte, Topographie, Entfernung zur Ortslage wg. Blendwirkung; Grundstücksverfügbarkeit, Natur- und Artenschutz, Landwirtschaft, etc.), siehe Kapitel 2.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Westen der Gemarkung Oberweimar und umfasst in der Flur 5, die Flurstücke 18/26tlw., 19/2, 21, 22, 23, 24tlw., 25tlw., 26tlw., 28/1tlw., in der Flur 6, das Flurstück 95tlw. sowie in der Flur 7, die Flurstücke 91/1tlw. und 131/3tlw. Zum Entwurf wurden externe Ausgleichsflächen mit hinzugenommen, die sich in der Flur 13 (Flurstück 11tlw.) und in der Flur 12 die Flurstücke 30tlw., 31tlw., 32tlw. und 56tlw. befinden.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Kreisstraße K 56 und südlich der Bundesstraße B 255, südwestlich des Ortsteils Oberweimar (Gemeinde Weimar). Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig nahezu vollständig landwirtschaftlich für Ackerbau genutzt. Das Plangebiet ist von allen Seiten durch landwirtschaftliche Nutzflächen umgeben. Lediglich im Süden grenzt unmittelbar eine größeres Feldgehölz an.

Abb. 3: Grabenparzelle im Nordosten



Abb. 4: Nordosten des Plangebietes



Abb. 5 Nordwesten des Plangebietes



Abb. 6: Westliches Plangebiet

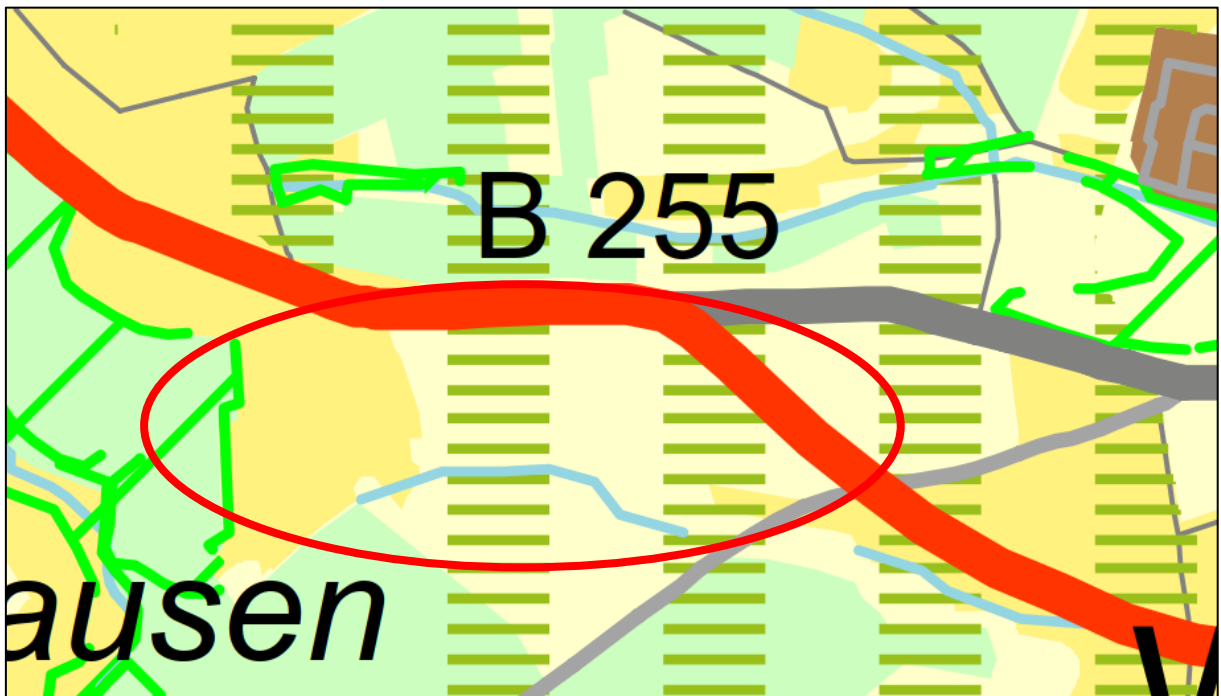


Quelle: Eigenes Fotoarchiv 2022

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) sowie westlich als ein Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) mit Überlagerung durch ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug (6.1.2-1) dar. Somit steht der RPM 2010 der vorliegenden Planung zunächst entgegen.

Abb.7: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Abb.8: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2021 Entwurf



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2021 Entwurf größtenteils als Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft (6.8-2) dargestellt. Zudem wird der östliche Teilbereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.7-2) ausgewiesen. Darüber hinaus wird das Plangebiet vom Vorranggebiet Regionaler Grünzug (6.2-1) überlagert.

In der weiteren Fortschreibung des Regionalplanes 2025 (Entwurf 2. Offenlage) wird die Fläche als VRG Regionaler Grünzug und VBG Landwirtschaft dargestellt.

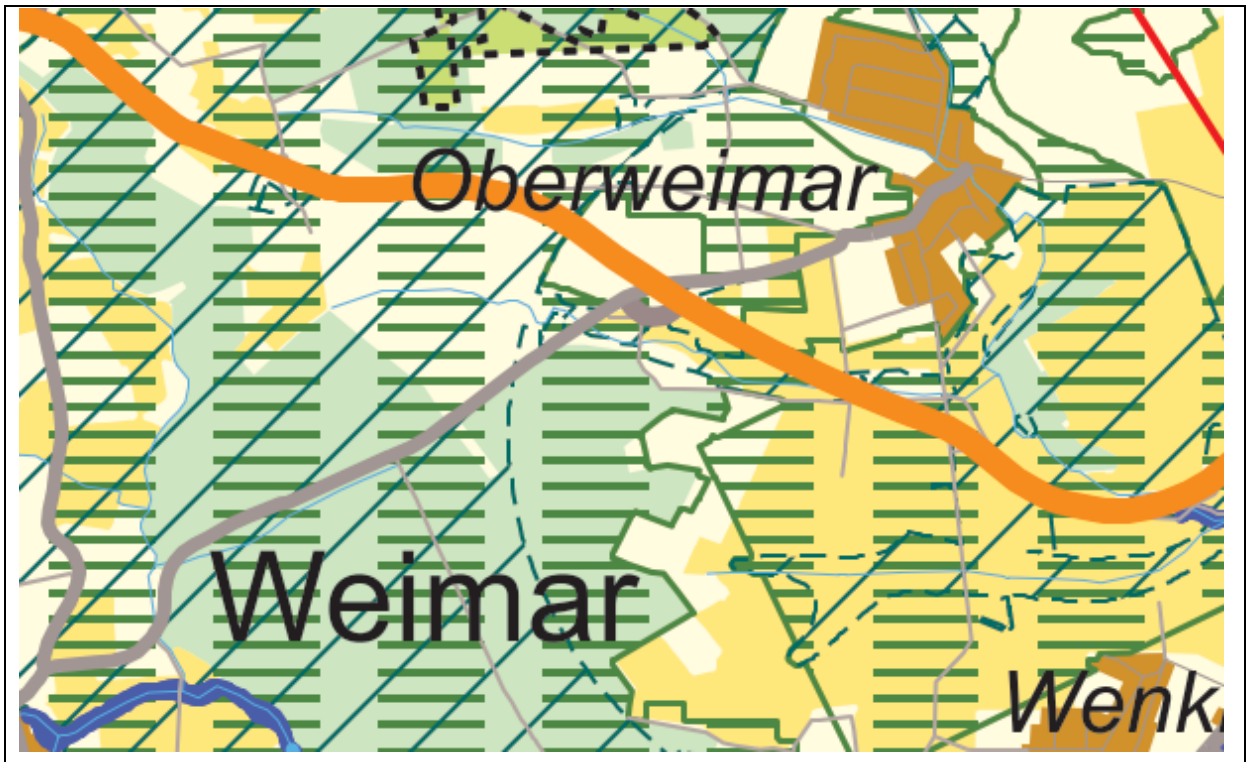
Ergänzend zu den Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgendes zu den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen aufgeführt werden:

6.3-1 (Z) (K)

In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Betroffen sind knapp 2 ha. Der Eingriff in den Boden ist zum einen zeitlich begrenzt und somit temporär, zum anderen kann der Eingriff durch die Planung deutlich minimiert werden, da die Module auf sogenannten Modultischen montiert und mit einzelnen Metallpfosten befestigt werden. Darüber hinaus handelt es sich um eine temporäre Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Im vorliegenden Bebauungsplan ist über eine textliche Festsetzung mit einem Baurecht auf Zeit festgelegt (§ 9 Abs.2 BauGB). Demnach wird die Fläche vorübergehend, für 30 Jahre, für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann langfristig bestehen bleiben, da es sich beim Solarpark um eine befristete Nutzung handelt. Nach Ablauf der Betriebszeit erfolgt der vollständige Rückbau der Anlage und die bisherige Nutzung (Acker) kann wieder aufgenommen werden. Des Weiteren ist auch mit der Errichtung des Solarparks eine landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, Beweidung) auf der Fläche möglich.

Abb.9: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2025 (Entwurf 2. Offenlage)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Vorliegend sind die privaten und die öffentlichen Belange der Landwirtschaft zu betrachten. Negative Auswirkungen auf den im Plangebiet ansässigen Landwirt bzw. Pächter/ Bewirtschafter und deren Existenz sind jedoch nicht zu erwarten. Hierzu gab es entsprechende Abstimmungsgespräch und Verträge mit betroffenen Nutzern der Fläche.

Zudem ist die Wertigkeit der Böden und damit einhergehend die Auswirkungen auf die Agrarstruktur zu betrachten. Für die Gemeinde Weimar (Lahn) wird in der Hessischen Gemeindestatistik 2022 mit Stand 2020, 2.524 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche angegeben. Der Flächenanteil des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Solarparks macht demnach einen Flächenanteil von rd. 0,53% aus.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung (BodenViewer Hessen). Für das Plangebiet wird die bodenfunktionale Gesamtbewertung im hessischen BodenViewer als sehr gering bis gering angegeben. Lediglich kleinflächig wird diese im östlichen Bereich als Mittel eingestuft. Ergänzend hierzu wird nur der östliche Bereich mit einem hohen Ertragspotenzial, das überwiegende Plangebiet jedoch mit gering und mittel bewertet. Die Acker-/ Grünlandgrundzahlen werden überwiegend zwischen 25 und <60 angegeben. Im Durchschnitt beträgt die Zahl 30-40.

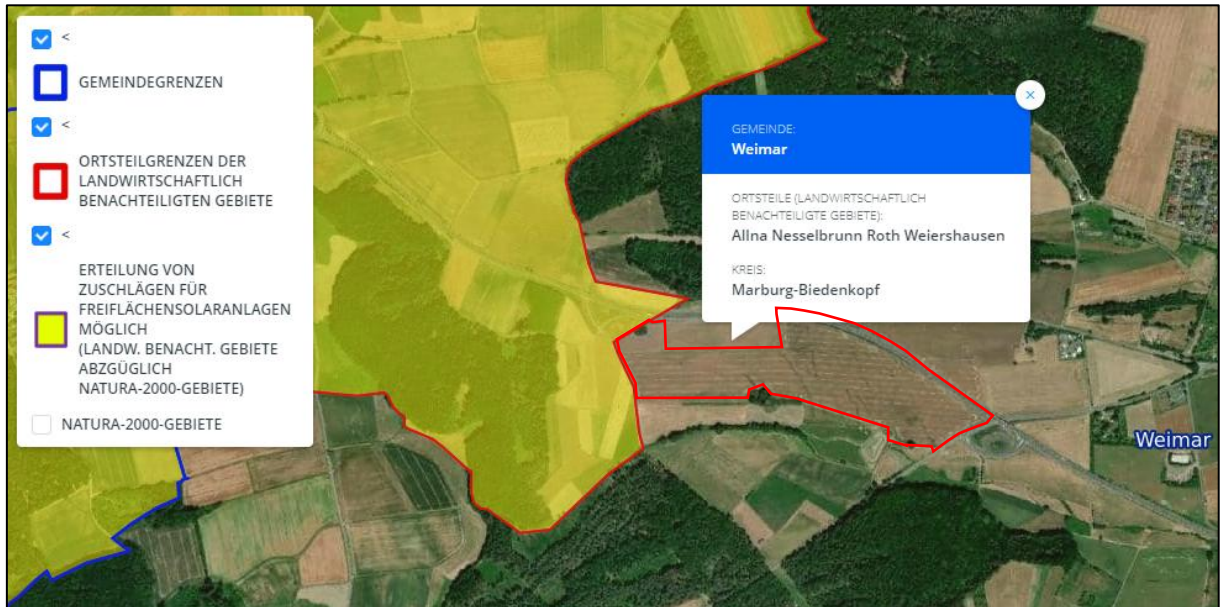
Förderung von Böden im benachteiligten Raum

Seit 2017 haben die einzelnen Länder das Recht, die Flächen zur Förderung von Böden im benachteiligten Raum selbst festzulegen. In Hessen gelten ca. 320.000 Hektar landwirtschaftliche Flächen als benachteiligt. Sie machen etwa zwei Fünftel des Acker- und Grünlands aus. Deshalb begrenzt die Verordnung den Zubau von Freiflächen--Anlagen auf 35 MW pro Jahr. Das entspricht einer Fläche von rund 50 Hektar. Zudem gibt es zahlreiche Beispiele, dass Solarparks und landwirtschaftliche Nutzung koexistieren können (z.B. durch Beweidung). Diese Vorgaben werden aber nicht für den vorliegenden

geplanten Solarpark herangezogen. Auf geschützten Naturflächen nach der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie sind die Anlagen nicht gestattet. Diese sind vorliegend nicht betroffen.

Das vorliegende Plangebiet wird nicht als solches landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet eingestuft, sodass hier geplante Freiflächenanlagen liegen dürfen, mit denen z.B. eine Teilnahme an den Ausschreibungen der Bundesnetzagentur möglich ist.

Abb.10: Ausschnitt benachteiligte Böden Bodenfunktionsbewertung im Plangebiet



Quelle: LEA LandesEnergieAgentur Hessen GmbH

Der Eingriff in den Boden kann durch die Planung auf ein Minimum reduziert werden, da die Module auf sogenannten Modultischen montiert und mit einzelnen Metallpfosten befestigt werden. Die Metallpfosten werden in den unbefestigten Untergrund gerammt. Hierdurch kann der Versiegelungsgrad i.d.R. auf unter 1% verringert werden. Darüber hinaus handelt es sich um eine temporäre Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Nach Ablauf der Betriebszeit erfolgt der vollständige Rückbau der Anlage. Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan (Baurecht auf Zeit gemäß § 9 Abs.2 BauGB) bzw. eine Regelung in einem Vertrag zwischen dem Betreiber, dem Eigentümern und der Gemeinde.

In einer ersten Stellungnahme des Dez. 31 (RP Gießen) wird aufgeführt, dass lediglich die beiden westlichen Flurstücke in einem *Vorranggebiet Landwirtschaft* im Umfang von knapp 2 ha liegen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine nach regionalplanerischem Maßstab eher kleine und randlich gelegene Fläche des Vorranggebietes handelt, diese durch Wegebeziehung vom restlichen Vorranggebiet getrennt ist, sie eine Teilfläche der Flurstücke ist, welche lediglich als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* ausgewiesen sind und sich die Boden- und Grünlandgrundzahlen deutlich unter dem im nicht landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet geltenden Grenzwert von 60 bewegen, bewertet das Dez. 31 die Inanspruchnahme des raumordnerischen Zieles *Vorranggebiet für Landwirtschaft* im konkreten Einzelfall als nicht verletzt.

Zur Strategie für den Ausbau von erneuerbaren Energien kann auf den folgenden Grundsatz verwiesen werden:

7.2.1 (G)

In der Region Mittelhessen sind Aktivitäten und Einrichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (u.a. Windkraft, Solar, Biomasse, Geothermie) mit dem Ziel zu fördern, bis zum Jahr 2020 im Endenergieverbrauch – ohne Verkehr – einen möglichst regional erzeugten Anteil von über einem Drittel durch erneuerbare Energien zu erreichen.

Zur Energiebedarfsminderung und rationellen Energienutzung sind gemäß dem raumordnerischen Grundsatz 7.2.1-9 insbesondere auch die Potenziale erneuerbarer Energien (Wasser, Wind, Sonne, Pflanzen, Biogas) zu prüfen. Die Möglichkeiten der Nutzung solarer Strahlungsenergie, wozu auch Photovoltaik-Freiflächenanlagen gehören, werden somit bereits auf regionalplanerischer Ebene berücksichtigt. Eine Steuerung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich durch eine konkrete Zuweisung (Zielvorgabe) findet durch die Raumordnung jedoch nicht statt. Lediglich im LEP 2020 (Lesefassung) findet sich als Zielvorgabe unter Kapitel 5.3.2 folgender Hinweis:

5.3.2 ERNEUERBARE ENERGIEN (LEP)

Solare Strahlungsenergie (Z): Die Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf und an baulichen Anlagen hat Vorrang vor der Errichtung großflächiger Anlagen auf Freiflächen (Freiflächen-Solaranlagen). Ausgenommen hiervon sind Freiflächen-Solaranlagen, wenn der Standort mit den Schutz- und Nutzfunktionen der jeweiligen gebietlichen Festlegung im Regionalplan vereinbar ist. Bei der Standortwahl sind Flächen entlang von Bundesautobahnen und Schienenwegen, Deponien, Lärmschutzwälle, Konversionsgebiete sowie in unmittelbarer Nähe liegende, baulich bereits vorgeprägte Gebiete vorrangig in Betracht zu ziehen; nachrangig können auch die für eine landwirtschaftliche Nutzung benachteiligten Gebiete einbezogen werden.

(Z) In den Regionalplänen sind Gebietskategorien festzulegen, in denen die Errichtung von Freiflächen-Solaranlagen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Errichtung von Anlagen, die diesen Zielsetzungen entsprechen, ist mit Ausnahme von Windkraftzonen in den regionalplanerischen Bereichen für Industrie und Gewerbe mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Eine direkte Vorgabe, Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Bereichen für Industrie und Gewerbe zu errichten, lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten, zumal für größere Solarparks die Flächenverfügbarkeit in entsprechenden Gewerbe- und Industriegebieten regelmäßig nicht gegeben sein wird. Auch in Weimar gibt es keine geeigneten Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten. Aus städtebaulicher Sicht ist die Inanspruchnahme von Gewerbe- und Industrieflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen auch nicht sinnvoll, da diese Fläche für das weiterverarbeitende und produzierende Gewerbe dringend benötigt werden und die Neuausweisung von Gewerbeflächen mit erheblichen planerischen Schwierigkeiten, aus unterschiedlichen Gründen, verbunden ist.

Auch Schwellenwerte, die eine bestimmte Größenordnung und damit raumrelevante Wirkungen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen festlegen, sind im Regionalplan nicht enthalten. Jedoch wird i.d.R. der Umfang von 5 ha und mehr als raumbedeutsam angesehen. Der vorliegende Solarpark (Fläche des Sondergebietes) hat einen Umfang von rd. 13,5 ha, sodass es sich daher um ein raumbedeutsames Vorhaben handelt.

Zudem wird auf die Zielvorgabe 6.3-3 als Hilfsargument verwiesen.

- 6.3-3 (Z) Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* möglich:
- Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben
 - Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha
 - Photovoltaikanlagen
 - Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie
 - Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha
- Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Bezüglich der Anforderungen an die Standortwahl beinhaltet der Regionalplan Mittelhessen 2010 weiterhin insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze:

7.2.3-1 (G)

Zur Umwandlung solarer Strahlungsenergie in Strom sollen Photovoltaikanlagen an Gebäuden und an Bodenstandorten genutzt werden.

Der Betrieb von Dachflächen-Photovoltaikanlagen stellt einen wichtigen Beitrag im Aufbau einer dezentralen Energieversorgung dar und kann auch von Privathaushalten umgesetzt werden. Für den Betrieb einer großflächigen Dachflächen-Photovoltaikanlage sind jedoch langzeitige Verträge erforderlich, um einen ökonomischen Betrieb gewährleisten zu können. Der Vorhabenträger ist zudem auf die Zustimmung und die Bereitschaft der Eigentümer angewiesen. Eine nur annähernd so große Dachfläche, wie die der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage, steht jedoch nicht zur Verfügung, weder auf einzelnen öffentlichen Gebäuden der Gemeinde Weimar (Lahn), noch auf gewerblichen Betrieben. Eine angemessene vergleichbare Anlagengröße kann daher nur durch eine Freifläche erzielt werden.

7.2.3-2 (G)

Raumbedeutsame Photovoltaikanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten bzw. vorbelasteten Flächen errichtet werden.

Ergänzend wird im Teilregionalplan Energie Mittelhessen (TRPEM 2016/2020) mit dem Grundsatz 2.3-1 darauf verwiesen, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorrangig in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe errichtet werden sollen, soweit für andere gewerbliche Entwicklungen Raum bleibt. Zudem ist die Wertigkeit der Böden und damit einhergehend die Auswirkungen auf die Agrarstruktur zu betrachten. Für die Gemeinde Weimar (Lahn) wird in der Hessischen Gemeindestatistik 2022 mit Stand 2020, 2.524 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche angegeben. Der Flächenanteil des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Solarparks auf die im Regionalplan für Weimar festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsflächen Landwirtschaft macht demnach einen Flächenanteil von rd. 0,63% aus. In Verbindung mit dem Solarpark in Allna sind das in der Summe 1,16% der Agrarfläche in Weimar und somit liegt der Wert noch deutlich unter der 2% Hürde und Vorgabe des Raumordnung.

Im Gemeindegebiet Weimar (Lahn) liegen keine alternativen flächigen Konversions- oder Brachflächen oder nicht genutzte Gewerbeflächen vor, die hier als Alternative herangezogen werden könnten. Es wird ergänzend auf die Alternativenprüfung im Kapitel 1.7 verwiesen.

7.2.3-3 (Z)

Unzulässig ist die Errichtung raumbedeutsamer Photovoltaikanlagen in Vorranggebieten für Natur und Landschaft, Vorranggebieten für Forstwirtschaft, Vorranggebieten für Landwirtschaft und in Vorranggebieten für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten. Die Ziele der Denkmalpflege gem. Kap. 5.6 sind zu beachten.

Die Fläche liegt nicht in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorranggebiet für Forstwirtschaft oder im Vorranggebieten für den oberflächennahen Lagerstätten. Das Plangebiet liegt fast vollständig (bis auf ca. 2 ha, siehe Ausführungen oben) innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft. Für die Inanspruchnahme des VBG Landwirtschaft wurde die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens geprüft. In der Stellungnahme des Dez. 31 vom 22.02.2024 wurde bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Somit ist die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens nicht gegeben. Es ist auch anzuführen, dass die Fläche befristet der geplanten Nutzung zugeführt werden soll, sodass sie langfristig für die Landwirtschaft erhalten bleibt. Zudem kann das Grünland im Solarpark während der Laufzeit beweidet oder das Schnittgut verfüttert werden.

Das Plangebiet liegt auch nicht in einem Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020.

Bei der Standortwahl bedarf es einer Betrachtung der vom Planvorhaben betroffenen Belange. Diese sind insbesondere die landwirtschaftlichen Belange. Die Umsetzung des Solarparks auf landwirtschaftlichen Flächen führt zu einem befristeten Flächenverlust für den/die im Plangebiet tätigen landwirtschaftlichen Betrieb/e. Aufgrund der Bauweise eines Solarparks in einer aufgeständerten Bauart mit einem Bodenabstand kann auch weiterhin eine partielle landwirtschaftliche Nutzung erfolgen, sodass sich die Nutzungen gegenseitig nicht grundsätzlich ausschließen. Es handelt sich bei dem Betrieb eines Solarparks um eine auf einen bestimmten Zeitraum begrenzte Nutzung (max. 30 Jahre), nach dessen Ablauf der ursprüngliche Zustand der Flächen möglichst wiederherzustellen ist. Dies gilt es auf Ebene der Bauleitplanung durch Aufnahme von verbindlichen Festsetzungen zur Nachfolgenutzung entsprechend festzuschreiben. Darüber hinaus wird sich der Betreiber gegenüber der Gemeinde verpflichten, nach Ablauf der Betriebszeit von maximal 30 Jahren alle baulichen Anlagen vollständig zurückzubauen. Dadurch und auf Grund des vollständigen Rückbaus aller verwendeten Komponenten kann sichergestellt werden, dass die gesamte Planfläche nach der Nutzungsdauer der Landwirtschaft wieder zur Verfügung gestellt werden kann.

Der Besitzer und gleichzeitig Bewirtschafter des Gebietes stellt die Flächen dem Vorhabenträger bereit, gleichzeitig soll durch Beweidung der Fläche die lw. Nutzung aufrecht erhalten bleiben. Durch die temporäre Teilinanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen wird der landwirtschaftliche Betrieb nicht existenzbedrohend eingeschränkt. Die Fläche des Solarparks betrifft einen Bewirtschafter.

Gemäß den Erläuterungen des Regionalplanes zu den Grundsätzen 7.2.1-1 bis 7.2.1-9 sind energiewirtschaftliche Planungen teilweise raumbedeutsam und daher raumordnerisch zu steuern. Die vorliegende Planung ist als großflächige Photovoltaikanlage (in der Regel > 5 ha) und damit als raumbedeutsam zuzuordnen, eine Zielabweichung ist allerdings nicht erforderlich (siehe Ausführungen oben).

Tabelle 1: Bisherige Eigentumsverteilung

Bewirtschafter¹	Eigentümer A			
Gemarkung	Oberweimar			
Flurstück	Flur 5, Flurstück 21, 23tlw und 24tlw. 28/1			
Flächengröße*	13,5 ha			
davon landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche*	13,5 ha			
Vollerwerbs-landwirtschaft	Ja			
Gesamtfläche bei Vollerwerbslandwirt*	/			
Flächenverlust in %*	/			
Einnahmen durch die PVF	Ja			
Zustimmung der Flächennutzung für eine PVF gem. Nutzungsvertrag	Ja			
Existenzbedrohender Flächenverlust	Nein			

*gerundete Angaben

Durch die in Tabelle 1 ausgearbeiteten Bewirtschaftungsumstände wird deutlich, dass für den Bewirtschafter der Fläche keine existenzbedrohende Situation durch die Errichtung der PVF entsteht.

Zu der Gebietskategorie des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sieht der Regionalplan Mittelhessen 2010 folgende Rahmenbedingungen vor:

Vorranggebiet Regionaler Grünzug

6.1.2-1 (Z) (K)

In den Vorranggebieten Regionaler Grünzug hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des Vorranggebietes Regionaler Grünzug dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft. Hierzu zählen neben wohnungsbaulicher und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Die Errichtung baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglicht, ist im Vorranggebiet Regionaler Grünzug unzulässig.

¹ Datenschutz: Der Name des Bewirtschafters und Angaben liegen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor.

6.1.2-2 (Z)

Eine Inanspruchnahme eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden.

In diesen Fällen sind in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde die betroffenen Funktionen auszugleichen.

Die Festlegung als Regionaler Grünzug erfolgt im Regionalplan großräumig und flächenhaft, um die hiermit verbundene Ordnungs- und Steuerungsfunktion planerisch zu erreichen. Gemäß den Erläuterungen im Textteil zum Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie in den Vorranggebieten Regionaler Grünzug zulässig, sodass die regionalplanerische Festlegung dem geplanten Vorhaben nicht entgegensteht. Das Gelände war bisher nicht eingezäunt und rein theoretisch für die Öffentlichkeit zugänglich. Allerdings wurden die Flächen bisher als landwirtschaftlich (Acker und Weideland) genutzt und von daher auch nicht durch die Öffentlichkeit in Anspruch genommen. Es kann daher derzeit nicht davon ausgegangen werden, dass die Freiraumfunktion der Fläche eingeschränkt wird. Zudem ist das vorliegende Plangebiet bereits durch die nördlich angrenzende Bundesstraße vorgeprägt. Die Freiraumfunktion ist somit bereits im Vorfeld nicht gegeben gewesen, weshalb durch das vorliegende Vorhaben keine Beeinträchtigung vorliegen kann.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird auch keine flächenhafte Versiegelung des Geländes vorgesehen, so dass das Lokalklima nicht beeinträchtigt wird. Die Module werden auf sog. Modultischen angeordnet, welche auf jeweils 4-5 in den Boden gerammten Metallpfosten befestigt sind. Die Metallpfosten sind aus feuerverzinktem Stahl und werden in den unbefestigten Untergrund gerammt. Zudem erfolgt durch die Aufnahme der Festsetzung zur 100% Grundstücksfreiflächengestaltung. Durch die Regelung des Bebauungsplans kann der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein Minimum beschränkt werden.

Durch die textliche Festsetzung hinsichtlich eines Baurechts auf Zeit wird auch den freiraumbezogenen Festlegungen bezüglich der Nachfolgenutzung der Fläche durch die vorliegende Planung entsprochen (Landwirtschaft, wie bisher auch). Raumordnerische Bedenken können somit ausgeräumt werden, da der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen nicht dauerhaft ist und durch die textliche Festsetzung (Baurecht auf Zeit) auch den freiraumbezogenen Festlegungen bezüglich der Rekultivierung der Fläche durch die vorliegende Planung entsprochen werden kann. Das Vorranggebiet Regionaler Grünzug steht dem geplanten Solarpark insofern nicht entgegen, da es sich vorliegend um eine temporäre Nutzung handelt und durch die Inanspruchnahme der vorliegenden Fläche die Grundzüge des Regionalplanes nicht berührt werden und keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Mithin erfolgen vorliegend keine ausgleichsbedürftigen Funktionsbeeinträchtigungen des Regionalen Grünzuges.

Aufgrund der oben aufgeführten Ausführungen sowie der Lage innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft und der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Mittelhessen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung, ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weimar von 1990 wird das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft (Acker und Grünland) dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das Entwicklungsgebot vorliegend nicht erfüllt ist, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Abb.11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (1990)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich liegen keine rechtsgültigen Bebauungspläne vor. Der Bereich ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten.

1.6 Sonstige Planungen und Vorgaben

Die Themen Klima- und Ressourcenschutz fallen auch in den Aufgabenbereich der Raumordnung. So enthält das Raumordnungsgesetz (ROG) eine Reihe von Grundsätzen, die der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Hessen ist bei der Planung und Realisierung der für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Energie erforderlichen Infrastruktur sowie der hierzu notwendigen Einrichtung zu berücksichtigen, dass die Potenziale zur Verringerung des Energieverbrauchs und zur Nutzung regional und lokal erneuerbarer Energien ausgeschöpft werden.

Die Themenbereiche haben zudem in allen Politikbereichen Eingang gefunden. Die gestiegene Bedeutung des Themas wird auch an den verschiedenen, mittlerweile ergangenen gesetzlichen Maßnahmen und Vorgaben erkennbar, die in der Summe dazu beitragen sollen, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu minimieren.

In der Umsetzung des EEG-Gesetzes wird den Betreibern der für eine Förderung in Frage kommenden Anlagen über einen bestimmten Zeitraum ein fester Vergütungssatz für den erzeugten Strom gewährt,

um einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlagen zu ermöglichen. Gefördert wird die Erzeugung von Strom aus Wasserkraft, Deponie-, Klär- und Grubengas, Biomasse, Geothermie, Windenergie und solarer Strahlungsenergie. Zu den Bedingungen, die an eine Förderung geknüpft sind, sei auf die Ausführungen in den nachfolgenden Kapiteln verwiesen.

Auf Grund der festgelegten Klimaschutzziele der Bundesregierung sind sowohl großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen wie auch individuelle Dachflächen-PV-Anlagen erforderlich. Im Bereich von bestehenden versiegelten Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten besteht für die einzelnen Eigentümer jederzeit die Möglichkeit der Errichtung von PV-Anlagen, jedoch scheidet eine nachträgliche Verpflichtung für die Errichtung von PV-Anlagen über die Änderung des jeweiligen Bebauungsplanes aus rechtlichen Gründen aus. Aufgrund der aktuellen geopolitischen Lage und der politischen Diskussion zum Klimaschutz soll jedoch bei künftigen Bauleitplanverfahren die Verpflichtung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Freiflächen / Grundstücksflächen oder auf dem Dach verbindlich in den Bebauungsplänen festgesetzt werden. Die Energiewende ist nur durch Berücksichtigung beider Segmente zu erreichen. Ergänzend kann aufgeführt werden, dass der Eingriff in den Bestand aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist. Insofern greift in diesem Fall nicht der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs.5 BauGB).

Die geplante Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen erfolgt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Weitere Standortvoraussetzungen ergeben sich hinsichtlich der angestrebten Vergütung zudem unmittelbar aus dem Erneuerbare-Energien-Gesetz. Im EEG werden in diesem Sinne die Voraussetzungen zu Vergütung von Strom, der durch solare Strahlungsenergie erzeugt wird, benannt. So erfolgt eine Vergütung grundsätzlich dann, wenn die Anlage an oder auf einer baulichen Anlage angebracht ist, die vorrangig zu anderen Zwecken als der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet worden ist. Ist letzteres nicht der Fall, so erfolgt eine Vergütung nur, wenn die Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB oder auf einer Fläche gemäß § 38 BauGB errichtet wird.

Die Vorgaben des § 37ff. EEG stellen im Ergebnis auch eine Steuerung bezüglich der Auswahl unbebauter Flächen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen dar. Die vorliegend beantragte Fläche stellt eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche dar, sodass im Zuge der Errichtung des geplanten Solarparks die Vergütungsvoraussetzungen gemäß EEG grundsätzlich erfüllt werden können.

Sonstige Standortvoraussetzungen

Bei der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind schließlich weitere grundsätzliche Kriterien und Anforderungen an die Standortwahl zu beachten:

- Es muss eine möglichst hohe Globalstrahlung gegeben sein. Diese beträgt in Deutschland durchschnittlich 1000 kWh/ m². Zudem darf die Fläche nicht durch Bäume, Gebäude o.ä. verschattet sein.
- Des Weiteren sollten bestimmte topographische Faktoren gegeben sein, die einen günstigen Einstrahlwinkel ermöglichen. Die Fläche sollte daher vorzugsweise nach Süden exponiert sein und ein geringes abweichendes Gefälle aufweisen.
- Ebenfalls relevante Kriterien sind eine günstige Verkehrsanbindung sowie die Lage zum nächsten Einspeisepunkt.
- Als Grundvoraussetzung muss vor allem die Grundstücksverfügbarkeit angesprochen werden, ohne die eine Realisierung nicht möglich ist (Eigentumsfläche, Pachtfläche). Der Nachteil bei nicht eigenen Flächen ist neben dem benötigten Einverständnis des Eigentümers, die zu entrichtende Pacht sowie Entschädigungszahlungen, die für die Wirtschaftlichkeit eines vergleichsweise kleinflächigen Solarparks nicht unerheblich sind.

- Schließlich sind naturschutzfachliche Gegebenheiten und Anforderungen zu beachten.

Die oben aufgeführten Standortbedingungen sind bei der vorliegenden Bauleitplanung gegeben.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Obere Forstbehörde, Dez. 53.1F (22.02.2024)

Sollte für die Errichtung des Solarparks (z.B. im Falle einer Erweiterung des Geltungsbereiches gen Süden) Waldumwandlung in Form von Rodung von Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung notwendig werden, bedarf es nach § 12 Absatz 2 HWaldG einer Genehmigung des Kreisausschusses Marburg-Biedenkopf. Dieser kann die Genehmigung nach § 12 Absatz 4 HWaldG vom Nachweis flächengleicher Ersatzaufforstungen abhängig machen und erteilt ebenfalls die dafür nötige Genehmigung zur Waldneuanlage nach § 14 Absatz 1 HWaldG. Ich weise im Vorgriff auf einen ggf. notwendigen Rodungsantrag darauf hin, dass nach § 12 Absatz 3 HWaldG die Genehmigung versagt werden soll, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und dies ist insbesondere der Fall, wenn die Umwandlung Festsetzungen in Raumordnungsplänen widerspricht. Dies trifft zum jetzigen Zeitpunkt zu, da das Plangebiet sowohl im Vorrang- als auch im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft liegt und vom Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert wird.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Alternativflächenprüfung

Standortvoraussetzungen ergeben sich hinsichtlich der angestrebten Vergütung unmittelbar aus dem Erneuerbare-Energien-Gesetz. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Landwirtschaft und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft. Dies sind Flächen, welche nachrangig in Anspruch genommen werden sollen. Im Zusammenspiel mit den Grundsätzen 2.3-1 und 2.3-2 des Teilregionalplanes Energie Mittelhessen 2016/2020 (TRPEM 2016/2020) ergibt sich für die Standortwahl von PVF dabei folgende Rangfolge der Inanspruchnahme:

1. Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe, sofern für andere gewerbliche Entwicklungen Raum bleibt, es sich damit also um weniger geeignete bzw. schlecht vermarktbare Flächen handelt
2. Vorbehaltsgebiete für Photovoltaik- Freiflächenanlagen
3. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft
4. Vorranggebiete für Landwirtschaft, sofern keine Flächen mit hoher Ertragssicherheit betroffen sind und die Agrarstruktur nicht erheblich beeinträchtigt wird

Bei der nachfolgenden Alternativenprüfung wird das gesamte Gemeindegebiet einbezogen.

1. Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe, sofern für andere gewerbliche Entwicklungen Raum bleibt, es sich damit also um weniger geeignete bzw. schlecht vermarktbare Flächen handelt

In Bezug auf die regionalplanerisch vorgegebenen Standorte (Regionalplan 2010, TRPEM 2016/2020) ist für die Gemeinde Weimar (Lahn) zu konstatieren, dass es keine militärischen oder wirtschaftlichen Konversionsflächen in der benötigten Größe gibt. Gleiches gilt für größere Gewerbe- und Industriebrachen, die im Gemeindegebiet und in der Gemarkung nicht vorhanden sind bzw. ausschließlich als Gewerbegebiet genutzt werden sollen, um Gewerbesteuer einzunehmen und Arbeitsplätze zu schaffen. Auch eine Platzierung der Anlage in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe ist nicht möglich, da die vorhandenen noch nicht bebauten Flächen in diesen Vorranggebieten hinsichtlich ihrer Größe nicht ausreichend sind (bzgl. (G) 2.3-1 des TRPEM 2016/2020). Weiterhin kann auch nicht auf Deponiestandorte oder größere Parkplätze zurückgegriffen werden.

Im Gemeindegebiet sind zwei VRG Industrie und Gewerbe dargestellt. Die VRG Industrie und Gewerbe Bestand zwischen Niederwalgern und Wenkbach ist überwiegend bebaut. Die noch freien Flächen stellen die einzigen gewerblichen Bauflächen dar, die bereits über den FNP und teilweise über einen Bebauungsplan abgedeckt sind. Die verbleibenden Freiflächen sind für die ansässigen Betriebe als Erweiterungsflächen vorgesehen, eine Bebauung mit einer FVFA wäre daher kontraproduktiv. Das geplante VRG Industrie und Gewerbe nördlich von Wenkbach ist politisch sehr umstritten. Im Zuge der Fortschreibung des Regionalplanes 2021 hat die Gemeinde eine Verlagerung dieses Gebietes nach Norden (nördlich der Bundesstraße, südwestlich von Niederweimar und östlich von Oberweimar) beantragt. Insofern stellen diese Flächen keine reale Alternative dar.

Beide VRG Industrie und Gewerbe werden zudem durch die Bauverbotszone zur Landesstraße erheblich in der überbaubaren Fläche eingeschränkt. Insofern stellen diese Flächen keine Alternative dar.

Weitere Argumente:

- a) Großflächige PVF würde den gewerblichen Entwicklungszielen der Gemeinde entgegenstehen. Das bestehende Gewerbegebiet in Wenkbach führt bereits zu einer Belastung des Ortsteiles. Auf Grund dessen wurde die Verlegung des Gewerbegebietes nördlich von Wenkbach durch die Gemeinde im Zuge der Fortschreibung der RPM -beantragt.
- b) Die Bodenkriterien für dieses Gebiet liegen im Schnitt bei ca. 80 Punkten, zum Teil darüber. Die Flächen haben aus Sicht der Landwirtschaft und des Bodenschutzes damit einen deutlich höheren Wert wie das anvisierte Plangebiet.
- c) Das östlich angrenzende Abbaugelände für Kies sorgt für eine erhebliche Staubbelastung und ist für die Solarmodule nicht zuträglich bzw. schädlich, wodurch auch eine effiziente Energiegewinnung verhindert wird.
- d) Durch Bauverbotszonen zur Landesstraße und zur Hochspannungsleitung würde die überbaubare Fläche stark eingeschränkt, woraus ein größerer Flächenverbrauch resultieren und die Effizienz der Flächeninanspruchnahme mindern würde.

2. Vorbehaltsgebiete für Photovoltaik- Freiflächenanlagen im Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020

Es ist auf die generelle Diskrepanz zwischen dem Teilregionalplanes Energie Mittelhessen 2016/2020 und der zeitlich danach erfolgten Novellierungen des Erneuerbaren Energie Gesetzes (EEG 2023) zuweisen. Woraus sich die Problematik ergibt, dass zahlreiche der Standorte aus dem Teilregionalplan

Energie die aktuellen Förderrichtlinien nicht beinhalten können. Aber auch die Flächenverfügbarkeit, nicht nur auf den Flächen des TRPEM, ist von entscheidender Bedeutung.

Im Gemeindegebiet Weimar (Lahn) sind Vorbehaltsgebiete Photovoltaik südwestlich von Oberweimar, Vorbehaltsgebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich von Nesselbrunn, nordwestlich von Oberweimar, westlich von Stedebach und südlich von Roth dargestellt. Insgesamt sind in der Gemeinde Weimar (Lahn) fünf Gebiete als VBG-Photovoltaik dargestellt:

1. Gemarkung Allna: Die ausgewiesene Fläche wurde im Zuge des Bauleitplans „Solarpark Allna“ steht kurz vor der Realisierung. Insofern ist die Planung grundlegend aus den Vorgaben des Teilregionalplanes entwickelt. Die Begründung, warum die Planung teilweise auch außerhalb des Vorbehaltsgebietes für Photovoltaik erfolgt ist, liegt darin, dass kein politischer Entschluss der Gemeinde Lohra für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage gefasst wurde. Ebenfalls konnten die dafür benötigten Flurstücke nicht privatrechtlich gesichert werden, da kein Interesse für eine Verpachtung seitens der Grundstückseigentümer besteht.
2. Gemarkung Oberweimar: Ein weiteres Vorbehaltsgebiet ist östlich und nördlich von Oberweimar dargestellt. In diesem Gebiet ist jedoch derzeit nicht die Grundstückverfügbarkeit gegeben, es sind laut Natureg geschützte Biotope von der Planung betroffen und die Beeinträchtigung der Ortslage Oberweimar und Germershausen ist gegeben. Zudem sind Teilflächen ebenfalls als VRG Landwirtschaft ausgewiesen, so dass in der Summe der Punkte diese Fläche derzeit keine Alternative darstellt.
3. Gemarkung Roth: Bei der Fläche besteht eine unmittelbare Nähe zu den Wohnbebauungen in der Ortslage Roth. Die Fläche selbst ist im RPM2010 zu Teilen ebenfalls als ein VRG für LW dargestellt. Die Fläche liegt komplett im VRG Regionaler Grünzug (Naherholungsraum für die Ortslage Roth) und ist aufgrund der Topographie auf der Kuppe zum Geiersberg stark sichtexponiert. Darüber hinaus liegt die Fläche im VBG Grundwasserschutz und im Einzugsbereich vom Gewässersystem Röhthger Pfuhl. Im Natureg sind angrenzend Biotope eingetragen, die von der Planung tangiert werden, zudem grenzt ein jüdischer Friedhof an. Über die Grundstücksverfügbarkeit können keine Aussagen getroffen werden.
4. Gemarkung Stedebach: Das VBG liegt fast vollständig auf der Gemarkungsseite der Gemeinde Lohra. Hier besteht zum jetzigen Planungszeitpunkt keine politische Mehrheit für einen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens. Die Teilfläche auf der Stedebacher Gemarkung (Gemeinde Weimar (Lahn)) ist ein Nordhang, auf dem südlich angrenzend Waldbestände für eine zusätzliche Beschattung sorgen. Eine effiziente Energiegewinnung ist daher eingeschränkt, zumal ein stark erhöhter Flächenbedarf auf Grund der gegenseitigen Modultischverschattung auf dem Nordhang keine wirtschaftliche Projektgröße auf der Gemeindeseite Weimar (Lahn) zu lässt.
5. Gemarkung Nesselbrunn: Schlechte Möglichkeiten der Anbindung an das öffentliche Stromnetz, Umspannwerk in mehr als 10 km Entfernung (starker Eingriff durch die Verlegung einer Kabeltrasse), stark exponierte Lage zum Ortsteil Nesselbrunn; Einsehbarkeit war in den Gesprächen mit der Gemeinde ausschlaggebend für Ablehnung.

Gemäß den o.a. Ausführungen stellt das keines der VBG-Photovoltaik eine geeignete und sinnvolle Möglichkeit zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage dar.

3. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

Hinweis vorab: Es sind nur rd. 2 ha Vorranggebiet (VRG) Landwirtschaft vom >Geltungsbereich betroffen. In einer ersten Stellungnahme des Dez. 31 (RP Gießen) zu dieser Thematik wird aufgeführt, dass lediglich die beiden westlichen Flurstücke in einem *Vorranggebiet Landwirtschaft* im Umfang von knapp

2 ha liegen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine nach regionalplanerischem Maßstab eher kleine und randlich gelegene Fläche des Vorranggebietes handelt, diese durch Wegebeziehung vom restlichen Vorranggebiet getrennt ist, sie eine Teilfläche der Flurstücke ist, welche lediglich als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* ausgewiesen sind und sich die Boden- und Grünlandgrundzahlen deutlich unter dem im nicht landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet geltenden Grenzwert von 60 bewegen, bewertet das Dez. 31 die Inanspruchnahme des raumordnerischen Zieles *Vorranggebiet für Landwirtschaft* im konkreten Einzelfall als nicht verletzt.

11,5 ha des Plangebietes befinden sich im Bereich eines Vorbehaltsgebietes (VBG) für die Landwirtschaft. Trotz dieser Tatsache werden auch weitere VBG in der Gemeinde Weimar /Lahn betrachtet, wobei die Alternativendiskussion des bisherigen Bauleitplanverfahrens „Solarpark Allna“ (Satzung 12/2023) auch für den vorliegenden Plan herangezogen werden darf. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit dem RP. Die Flächenkulisse der VBG Landwirtschaft stellen grundsätzlich eine bevorzugte Alternative zu VRG Landwirtschaft dar. Allerdings sind für die Errichtung einer PVF keine gleichwertigen Flächen im Gemeindegebiet Weimar (Lahn) vorhanden, die einen alternativen Errichtungsstandort begründen würden. In Abbildung 11 ist eine Ausarbeitung der geeignetsten Flächen im VBG Landwirtschaft dargestellt. Daran anschließend werden Begründungen zu den jeweiligen Potenzialen aufgeführt, warum diese nicht im gleichen Maße für die Errichtung einer PVF geeignet sind.

Um eine Alternative zur aktuellen Vorhabenfläche darzustellen, müssen die Auswahlkriterien in gleichem Maße für eine Fläche im VBG Landwirtschaft zutreffen. Die Auswahlkriterien der Vorhabenfläche lauten wie folgt:

1. Flächengröße: mindestens 15,9 ha
2. Bodenqualität
3. Topografie (Effiziente Stromgewinnung)
4. Geringe Einsehbarkeit
5. Entfernung zu Wohnbebauungen (mindestens 350 Meter)
6. Teilfläche im VBG Photovoltaik gem. Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020
7. Netzverknüpfungspunkt auf der Vorhabenfläche

Es sind nachfolgend alle Flächen aufgeführt, die in einem VBG Landwirtschaft liegen, restriktionsfrei sind und auf Grund der Topografie aus Sicht des Vorhabenträgers für eine PVF in erster Betrachtung ein Potenzial darstellen würden.

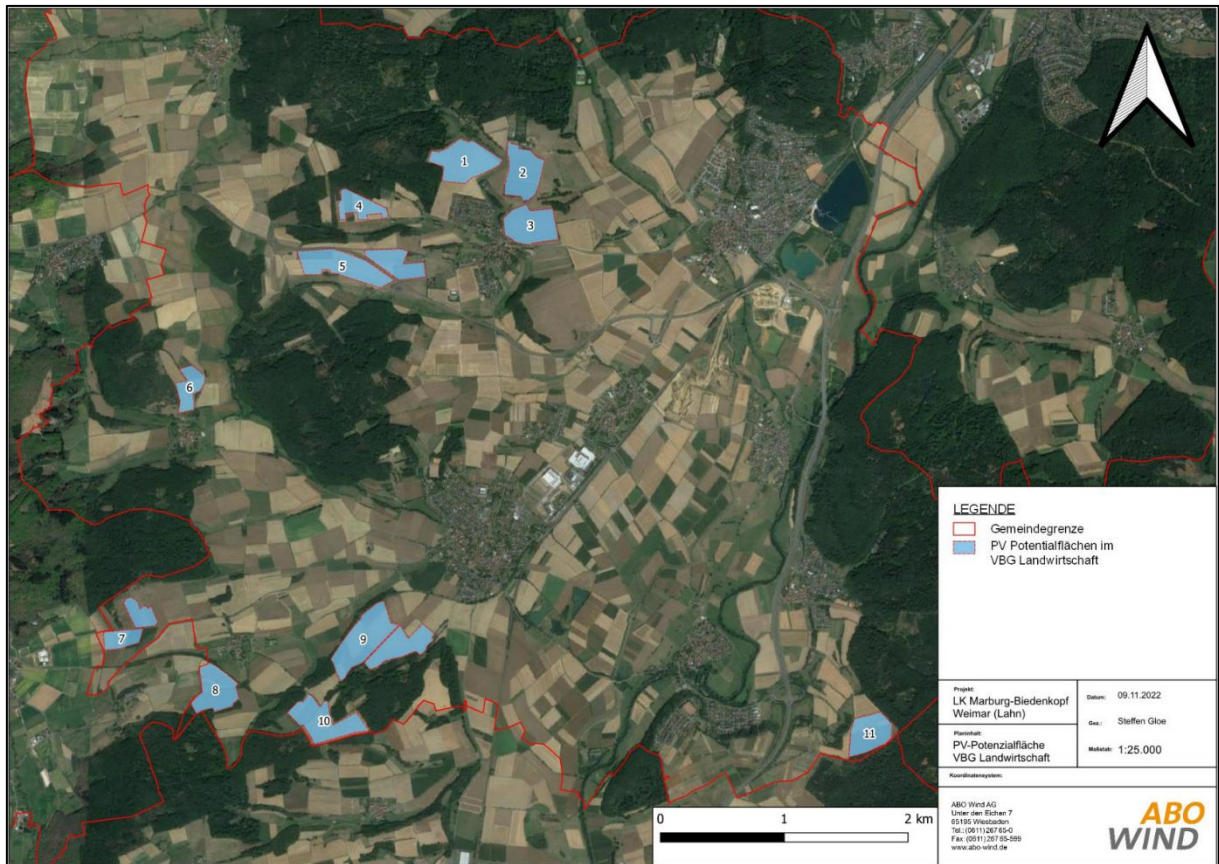
Das Plangebiet liegt innerhalb der Fläche 5.

Allgemeine Ergänzung zu den Auswahlkriterien:

Wie obenstehend erwähnt, müssen die Auswahlkriterien der nachfolgenden Flächen in gleichem Maße ausgeprägt sein, um eine Alternative zu der Vorhabenfläche darzustellen. Die Bewertung der Alternativenprüfung basiert somit auf der ganzheitlichen Betrachtung aller Faktoren. Einzelne Kriterien müssen daher nicht als striktes Ausschlusskriterium eingestuft werden.

Hierzu muss ergänzt werden, dass das VRG Regionaler Grünzug gem. RPM2010 weder ein Ausschluss- noch als Restriktionskriterium für PVF darstellt. Die PVF ist in den VRG Regionaler Grünzug zulässig, soweit dies mit den Festlegungen im Kapitel 7.2.3 vereinbar ist (siehe RPM Textteil, Seite 81 und 136/137). Daher fließt dieses Kriterium ergänzend, aber nicht ausschließend, in die Bewertung mit ein.

Abb.12: Alternativflächen VBG Landwirtschaft



Quelle: ABO Wind 11/2022

Die Bewertung der Potenzialflächen basiert auf den Kriterien, ob und wie die Strominfrastruktur an diesen Standort ausgebaut ist. Vorab kann gesagt werden, dass angrenzend an das Plangebiet eine Hochspannungsleitung verläuft. Allerdings ist für einen Netzanschluss an einer Hochspannungsleitung ein separates Umspannwerk erforderlich, welches bei diesen Flächengrößen, der in Weimar (Lahn) ermittelten möglichen Alternativen, nicht wirtschaftlich umsetzbar ist. Die Beurteilung basiert daher auf den bestehenden überirdischen Mittelspannungsleitungen.

Darüber hinaus stellt eine vorhandene Mittelspannungsleitung noch keinen möglichen Netzverknüpfungspunkt dar. Ob und in welchem Umfang in diesen Standorten Netzkapazitäten verfügbar sind, kann nicht beurteilt werden. Tiefergehende Analysen zu Netzverknüpfungspunkten können nur durch Einspeiseanfragen beim Netzbetreiber mit dazugehöriger, an einen Projektierer ausgestellte, Vollmacht der Eigentümer erfolgen. Daher stellt die Aussage zum Netzverknüpfungspunkt die Einschätzung des Projektierers für den Solarpark dar, die auf den öffentlich zugänglichen Stromnetzdaten basiert und an dieser Stelle nicht abschließend geklärt werden kann. Diese Vorgehensweise wurde im Bauleitplanverfahren „Solarpark Allna“ seitens der TÖBs, Öffentlichkeit und der polt. Gremien mitgetragen.

Potenzialfläche 1:

Die Fläche hat eine Größe von ca. 12,5ha, mit einer Bodenqualität von rd. 74 Pkt. Die Topografie zeichnet sich durch einen stetigen Ost-/Südosthang aus, damit verbunden ist die Einsehbarkeit (Sichtexposition) von der Ortslage aus. Auch die Nähe zu den Wohnbebauungen beträgt nur rd. 100m. Eine Teilfläche ist im TRPEE als VBG Photovoltaik ausgewiesen. Zudem besteht eine erhebliche Belastung des

Ortsteiles durch die in Planung (Aufstellungsbeschluss gefasst) befindliche PVF (Potenzialfläche 5). Die nördlich angrenzende Hochspannungsleitung und das westlich angrenzende Waldgebiet schränken die bebaubare Fläche weiterhin ein. Ein Netzverknüpfungspunkt ist auf der Potenzialfläche, auf Basis der öffentlich zugänglichen Daten, unwahrscheinlich. Ergänzend kann aufgeführt werden, dass sich die Fläche im VRG Regionaler Grünzug (6.1.2-1) befindet (Ausführungen dazu siehe oben) und angrenzend geschützte Biotope lt. Natureg ausgewiesen sind.

Zusatz: Die Fläche 5 wird bereits durch einen anderen Projektierer entwickelt, so dass in diesem Bereich keine Flächensicherung möglich ist. Das ZAV hierfür und die Ausarbeitung des Vorentwurfes (Bebauungsplan) sind in Vorbereitung.

➔ Keine Alternative

Potenzialfläche 2:

Die Fläche 2 hat eine Größe von ca. 10ha, mit einer Bodenqualität von rd. 35 Pkt. Die Topografie zeichnet sich durch ebenes Gelände aus, damit verbunden ist die Einsehbarkeit (Sichtexposition) von der Ortslage aus. Hierbei ist zu ergänzen, dass der südliche Teil der Fläche durch einen leichten Südhang geprägt ist und dadurch die Sichtexposition erzeugt. Der Großteil der Fläche befindet sich allerdings in einem leichten Nordhang. Auf Grund von Eigenverschattung müssten die Reihenabstände vergrößert werden, wodurch der Flächenverbrauch steigen würde. Auch die Nähe zu den Wohnbebauungen beträgt

nur <100m. Die Teilfläche ist im TRPEE als VBG für Photovoltaikfreiflächenanlagen ausgewiesen. Somit besteht bereits eine erhebliche Belastung des Ortsteiles durch die in Planung (Aufstellungsbeschluss gegeben) befindliche PVF (Potenzialfläche 5). Die Bauverbotszone der bestehenden Hochspannungsleitung ist zu beachten und schränkt die Fläche teilweise ein. Ein Netzverknüpfungspunkt ist auf der Potenzialfläche, auf Basis der öffentlich zugänglichen Daten, unwahrscheinlich. Ergänzend kann aufgeführt werden, dass sich die Fläche im VRG Regionaler Grünzug (6.1.2-1) befindet (Ausführungen dazu siehe oben) und angrenzend geschützte Biotope lt. Natureg ausgewiesen sind.

➔ Keine Alternative

Potenzialfläche 3:

Die Flächengröße der Fläche 3 beträgt ca. 10ha, die Bodenqualität ist mit rd. 30 Pkt. ausgewiesen. Die Topografie ist durch ein ebenes Gelände und einem leichten Südhang geprägt. Die Einsehbarkeit der Fläche ist durch die Nähe zu Wohnbebauungen (<50m) erheblich. Im TRPEE ist die Teilfläche als VBG Photovoltaik ausgewiesen. Somit besteht bereits eine erhebliche Belastung des Ortsteiles durch die in Planung (Aufstellungsbeschluss gegeben) befindliche PVF (Potenzialfläche 5). Die Bauverbotszone der bestehenden Mittelspannungsleitung ist ebenfalls zu beachten und schränkt die Fläche weiter ein. Ergänzend kann aufgeführt werden, dass sich die Fläche im VRG Regionaler Grünzug (6.1.2-1) befindet (Ausführungen dazu siehe oben).

➔ Keine Alternative

Potenzialfläche 4:

Die Flächengröße beträgt ca. 5ha, die Bodenqualität rd. 40 Pkt. Die Topografie wird durch einen Südhang gebildet. Auch hier ist die Einsehbarkeit aufgrund der geringen Nähe zu den Wohnbebauungen mit (~300m) gegeben. Im TRPEE ist die Teilfläche nicht als VBG Photovoltaik dargestellt. Die Bauverbotszone zu den angrenzenden Biotopen und Waldgebiete sind zu beachten und schränken die Fläche ein. Ein Netzverknüpfungspunkt ist auf der Potenzialfläche, auf Basis der öffentlich zugänglichen

Daten, unwahrscheinlich. Ergänzend kann aufgeführt werden, dass sich die Fläche im VRG Regionaler Grünzug (6.1.2-1) befindet (Ausführungen dazu siehe oben).

→ Keine Alternative

Potenzialfläche 5 (Plangebiet):

Die Flächengröße beträgt ca. 19ha, die Bodenqualität wird mit rd. 35 Pkt. bewertet. Die Topografie ist durch ebenes Gelände und einem Südhang geprägt. Die Einsehbarkeit der Fläche ist von dem Ortsteil Oberweimar aufgrund der Topographie und der Trasse der Bundesstraße kaum möglich. Von der Bundesstraße „B255“ selbst ist aufgrund der Exposition (südexponiert) die Einsehbarkeit der Fläche gering bis mittel/stark zu bewerten. Die Nähe der Fläche zu Wohnbebauungen beträgt ~350m. Im TRPEE ist die Teilfläche nicht als VBG Photovoltaik dargestellt. Die Bauverbotszone ist zu beachten und schränkt die Fläche ein. Ein Netzverknüpfungspunkt ist auf der Potenzialfläche, auf Basis der öffentlich zugänglichen Daten, unwahrscheinlich. Ergänzend kann aufgeführt werden, dass sich die Fläche im VRG Regionaler Grünzug (6.1.2-1) befindet (Ausführungen dazu siehe oben). Zudem wird die Fläche bereits durch einen anderen Projektierer entwickelt, so dass keine Flächensicherung möglich ist.

Potenzialfläche 6:

Die Flächengröße kann mit ca. 5ha angegeben werden und die Bodenqualität beträgt rd. 35 Pkt. Die Topografie wird durch einen Südhang geprägt und die Einsehbarkeit ist aufgrund der Nähe zu Wohnbebauungen (<50m) sehr stark. Im TRPEE ist die Teilfläche nicht als VBG Photovoltaik dargestellt. Die Bauverbotszone zum angrenzenden Waldgebiet ist zu beachten. Unmittelbar angrenzend befindet sich auch ein Naturschutzgebiet und geschützte Biotope laut Natureg, die die Standortanforderungen und Beeinträchtigungen des Eingriffs erhöhen. Ein Netzverknüpfungspunkt ist auf der Potenzialfläche, auf Basis der öffentlich zugänglichen Daten, unwahrscheinlich.

→ Keine Alternative

Potenzialfläche 7:

Die Flächengröße beträgt ca. 8ha mit einer Bodenqualität von rd. 35 Pkt. Die Topografie wird durch einen leichten Südhang geprägt, die Einsehbarkeit selbst ist mit gering zu bewerten. Die Nähe zu vorhandenen Wohnbebauungen beträgt ~200m. Im TRPEE ist die Teilfläche nicht als VBG Photovoltaik dargestellt. Mittelbar nördlich angrenzend befindet sich ein VRG Naturschutz (FFH-Gebiet) und angrenzend geschützte Biotope laut Natureg, die die Standortanforderungen und Beeinträchtigungen des Eingriffs erhöhen. Ein Netzverknüpfungspunkt ist auf der Potenzialfläche, auf Basis der öffentlich zugänglichen Daten, unwahrscheinlich.

→ Keine Alternative

Potenzialfläche 8:

Gemarkung Stedebach: Das VBG liegt fast vollständig auf der Gemarkungsseite der Gemeinde Lohra. Die Teilfläche auf der Stedebacher Gemarkung (Gemeinde Weimar (Lahn)) ist ein Nordhang, auf dem südlich angrenzend Waldbestände für eine zusätzliche Beschattung sorgen. Eine effiziente Energiegewinnung ist daher eingeschränkt, zumal ein stark erhöhter Flächenbedarf auf Grund der gegenseitigen Modultischverschattung auf dem Nordhang keine wirtschaftliche Projektgröße auf der Gemeindeseite Weimar (Lahn) zu lässt.

→ Keine Alternative

Potenzialfläche 9:

Die Flächengröße beträgt ca. 23ha und weist eine Bodenqualität von rd. 65 Pkt. auf. Die Topografie ist durch ebenes Gelände geprägt. Die Einsehbarkeit und Nähe zu Wohnbebauungen ist gering (~350m). Im TRPEE ist die Teilfläche nicht als VBG Photovoltaik dargestellt. Eine Bauverbotszone durch angrenzende Biotop und Waldgebiete schränkt die südlichen Flächen ein (u.a. durch Beschattung und Waldabstand). Ergänzend kann aufgeführt werden, dass sich die Fläche im VRG Regionaler Grünzug (6.1.2-1) befindet (Ausführungen dazu siehe oben). Ein Netzverknüpfungspunkt ist auf der Potenzialfläche, auf Basis der

öffentlich zugänglichen Daten, unwahrscheinlich.

➔ Keine Alternative

Potenzialfläche 10:

Die Flächengröße beträgt ca. 12ha und die Bodenqualität ist mit rd. 45 Pkt. anzugeben. Die Topografie ist durch ebenes Gelände geprägt. Die Einsehbarkeit und Nähe zu Wohnbebauungen ist gering (~600m). Im TRPEE ist die Teilfläche nicht als VBG Photovoltaik dargestellt. Eine Bauverbotszone durch angrenzende Waldgebiete schränkt die Flächen ein (u.a. durch Beschattung und Waldabstand). Ergänzend kann aufgeführt werden, dass sich die Fläche im VRG Regionaler Grünzug (6.1.2-1) befindet (Ausführungen dazu siehe oben). Ein Netzverknüpfungspunkt ist auf der Potenzialfläche, auf Basis der

➔ Keine Alternative

Potenzialfläche 11:

Die Flächengröße beträgt ca. 9ha und die Bodenqualität ist mit rd. 35 Pkt. zu bewerten. Die Topografie wird durch einen leichten Nordhang geprägt. Die Einsehbarkeit ist gering und die Nähe zur Wohnbebauung beträgt ~700m. Im TRPEE ist die Teilfläche nicht als VBG Photovoltaik dargestellt. Eine Bauverbotszone durch angrenzende Waldgebiete schränkt die Flächen erheblich ein (u.a. durch Beschattung und Waldabstand), zumal sich angrenzend geschützte Biotop lt. Natureg befinden.

Ergänzend kann aufgeführt werden, dass sich die Fläche im VRG Regionaler Grünzug (6.1.2-1) befindet (Ausführungen dazu siehe oben). Ein Netzverknüpfungspunkt ist auf der Potenzialfläche, auf Basis der öffentlich zugänglichen Daten, unwahrscheinlich.

➔ Keine Alternative

Über mögliche Flächenverfügbarkeiten aus privatrechtlicher Sicht und mögliche Existenzbedrohungen landwirtschaftlicher Betriebe kann hier an dieser Stelle keine Aussage bzw. nur eingeschränkt Aussagen getätigt werden. Für die Vorhabenflächen ist die Flächensicherung jedoch abgeschlossen und es besteht keine Existenzbedrohung für landwirtschaftliche Betriebe (vgl. Tabelle 1).

4. Vorranggebiete für Landwirtschaft, sofern keine Flächen mit hoher Ertragssicherheit betroffen sind und die Agrarstruktur nicht erheblich beeinträchtigt werden

Die aktuelle Marktlage ermöglicht es nicht in dem Gebiet und der Flächenkulisse eine wirtschaftliche Entwicklung einer AGRI-PV zu betreiben. Die gestiegenen Material- und Investitionskosten übersteigen die Einnahmen aus den Stromerlösen bei weitem. Durch AGRI-Photovoltaik wird zudem der Effizienzgrad der Stromgewinnung minimiert. Auf Grund der Aufständigung und der notwendigen Freiflächen für die Einstrahlung zur Bewirtschaftung, kann auf der gleichen Vorhabenfläche nur etwa 1/3 der geplanten

Strommenge erzeugt werden. Zudem ist unter AGRI-PV Anlagen nur der Anbau von Sonderkulturen möglich, was nicht im Interesse der aktuellen Bewirtschafter steht. Die Gesamteffizienz der Flächennutzung würde hierdurch stark minimiert, da weder eine effiziente Stromerzeugung noch eine effiziente landwirtschaftliche Bewirtschaftung ermöglicht würde.

Die durchschnittliche Bodenqualität für die Gemarkung Oberweimar wird mit rd. 0.55 Pkt. (EMZ je m²) angegeben, im Plangebiet mit maximal rd. 35,8 Pkt. und somit unterhalb des Gemarkungsschnittes.

Zum Thema Ertragssicherheit: Dem Grundsatzpapier (DS IX/85) der Regionalversammlung Mittelhesen ist zu entnehmen, dass für eine mögliche Inanspruchnahme innerhalb von VRG für Landwirtschaft in benachteiligten Gebieten Flächen mit einer überwiegenden Boden-/Grünlandgrundzahl von über 50 regelmäßig ausgeschlossen werden. Die hier betroffenen Böden zeigen Werte von 25-<60, wobei der weit überwiegende Teil deutlich unter 50 liegt, sodass dieser Punkt einer möglichen Zulassung auf Abweichung der regionalplanerischen Ziele nicht entgegensteht. Im Durchschnitt beträgt die Zahl 30-40.

Zum Thema Auswirkungen auf die **Agrarstruktur** sind folgende Vorgaben zu beachten. Bei Inanspruchnahme von VRG für Landwirtschaft, auch bei Überlagerung mit VBG für Photovoltaik-Freiflächenanlagen, muss immer eine Vereinbarung mit agrarstrukturellen Belangen gegeben sein. Negative Auswirkungen auf die örtliche Agrarstruktur können gekennzeichnet sein durch einen erhöhten Flächendruck, höhere Pachtpreise, Verlust oder Beeinträchtigungen von landwirtschaftlich geprägten Kooperationen oder drohende Betriebsaufgaben. Diese Auswirkungen sind abzuschätzen. Es werden daher folgender Aspekte aufgeführt und erläutert: - Überblick über die Wertigkeit des Bodens (siehe Karte und Erläuterungen oben)

- Notwendigkeit, Lage und Art von Ausgleichsmaßnahmen (voraussichtlich keine externen Ausgleichsflächen für den naturschutzrechtlichen Eingriff (wird innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert). Die im Rahmen des Verfahrens erforderlichen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen und -flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches sich befinden und sind kleinflächig (Blühstreifen) und somit nicht von wesentlichem Belang für die Landwirtschaft und Raumordnung.
- Auswirkungen auf die Erreichbarkeit benachbarter Flächen (keine, das lw. Wegesystem bleibt bestehen)
- Wie wirkt sich das Vorhaben durch einen ggf. entstehenden Bedarf nach Ersatzflächen auf die Verfügbarkeit von Flächen aus (Die Bewirtschafter der Flächen haben diese zur Verfügung gestellt (Temporär für 30 Jahre). Es besteht nach Informationen der Vorhabenträger und Gemeinde dadurch keine Flächenknappheit für lw. Nutzflächen, zumal die Flächen nicht unwiderruflich verloren gehen.

Aufgrund der Bauweise eines Solarparks in einer aufgeständerten Bauart kann auch weiterhin eine partielle landwirtschaftliche Nutzung (bspw. Grünland mit Schafbeweidung) erfolgen, sodass sich die Nutzungen gegenseitig nicht grundsätzlich ausschließen. Für den Bau des Solarparks wird zwar aktuell Ackerfläche in Anspruch genommen, aber nur zeitlich begrenzt. Das bedeutet, der Boden kann sich über diesen Zeitraum erholen, da er keiner intensiven Bewirtschaftung unterliegt. Die Fläche soll während des Betriebs als Extensivgrünland mit Beweidung genutzt werden. Die Grünlandnutzung und Pflege können auch vom derzeitigen Eigentümer/Bewirtschafter übernommen werden. Und die lw. Fläche kann nach Abbau des Solarparks wieder als Ackerfläche genutzt werden, so dass es grundsätzlich nicht zu einem unwiederbringlichen Verlust von lw. Flächen kommt. Dies wird über eine Festsetzung im Bebauungsplan geregelt. Der spätere Grünlandumbruch ist durch die textliche Festsetzung (Baurecht auf Zeit) im Bebauungsplan verankert. Der Eingriff durch den Solarpark und der Ausgleich durch extensive Grünlandnutzung sind somit jeweils temporär.

Es handelt sich bei dem Betrieb eines Solarparks um eine auf einen bestimmten Zeitraum begrenzte Nutzung (30 Jahre), danach ist der ursprüngliche Zustand der Flächen wiederherzustellen. Hierzu wird sich der Betreiber gegenüber der Kommune verpflichten, nach Ablauf der Betriebszeit alle baulichen Anlagen vollständig zurückzubauen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Aspekt der Leistung eines positiven Beitrages zur Erzeugung von regionalen und verbrauchernahen Energien, zur Verfolgung der gesetzten Energieziele für den Klima-, Umwelt- und Ressourcenschutz bei der Standortwahl überwiegen. Zumal es sich bei dem Solarpark um eine temporäre Nutzung handelt, keine irreversiblen Schäden der Bodenfunktion, des Boden- und Wasserhaushaltes, der Agrarstruktur und der Beeinträchtigungen des Ertragspotentials zu erwarten sind und darüber hinaus den naturschutz-, biotop- und artenschutzrechtlichen Belangen entsprechend Rechnung getragen werden kann.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen (22.02.2024)

In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. Aufgrund der Größe der Überlagerung und der Lage in Bezug auf das gesamte Vorranggebiet (randlich sowie als Teilbereiche größerer Flurstücke) wird das genannte Ziel nicht verletzt. Darüber hinaus wird die Nutzung durch Festsetzung eines Baurechts auf Zeit auf 30 Jahre begrenzt und als Folgenutzung Ackernutzung festgesetzt. Die Versiegelung der Fläche liegt unter 1 %. Die Boden- und Grünlandgrundzahlen liegen zwischen 31 und 46.

Die Flächeninanspruchnahme durch PV-Freiflächenanlagen ist auf 2 % der Summe der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft je Kommune zu begrenzen (vgl. Ziel 2.3-4 des TRPEM 2016). Dieser Grenzwert wird durch das Vorhaben, auch zusammen mit der Bauleitplanung einer PV-FFA in der Gemarkung Allna, zum jetzigen Zeitpunkt in der Gemeinde Weimar (Lahn) nicht überschritten.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs 3 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	05.05.2023 Bekanntmachung: 11.01.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	15.01.2024 – 23.02.2024 Bekanntmachung: 11.01.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 11. Januar 2024 Frist 23.02.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30.09.2025 – 31.10.2025 Bekanntmachung: 25.09.2025

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 25.09.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____-____-____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt für die Gemeinde Weimar (Lahn) als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Weimar.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt. Aufgrund der Darstellung des wirksamen kommunalen Flächennutzungsplanes ist eine separate Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Für eine Verlängerung der Veröffentlichungs- und Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs.2 BauGB liegen keine Gründe vor. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind keine Anregungen und Hinweise seitens der Bürger vorgetragen worden. Zum Entwurf ist das Planungskonzept gleichgeblieben, der Geltungsbereich ist minimal erweitert und nur durch zwei externe Ausgleichsflächen, bei denen die Verfügbarkeit gegeben ist, ergänzt worden.

1.9 Änderungen zum Entwurf

Aufgrund der Auswertung der Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangen sind, aktuellen gesetzlichen Vorgaben und den abschließenden Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben sich für die vorliegende Bauleitplanung grundlegende Änderungen ergeben, die in erster Linie die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie die dadurch resultierenden artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, aber auch Anpassungen am Sondergebiet umfassen. Die wesentlichen Änderungen zum Entwurf werden nachfolgend aufgeführt:

1. Der Geltungsbereich wird erweitert um das Flurstück 22, welches ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ausgewiesen wird.
2. Erweiterung der nördlichen Anpflanzfläche entlang der Südseite der Bundesstraße B 255, sodass eine Durchgängigkeit der Bepflanzung gewährleistet ist.
3. Der Verlauf der Bundesstraße wird bis zur westlichen Flurstückaußenkante des Flurstückes 22 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.
4. Aufnahme von zwei gebietsexternen Ausgleichsflächen und -maßnahmen mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat für Offenlandbrüter“ (EHO).
5. Aufnahme einer Gewässerfläche oberhalb des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges (nördlich des Flurstück 19/2) inkl. Gewässerrandstreifen mit 10 Meter Abstand. Das „Baufenster“ wird entsprechend zurückgenommen, um den Gewässerrand von Bebauung freizuhalten.
6. Aufnahme der Signatur für Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, *hier Waldabstand* in den waldnahen Bereichen im Süden.
7. Berücksichtigung des Gehölzbestandes im Nordwesten, sodass diese flächenhaft zum Erhalt festgesetzt werden.

8. Hinweise sowie nachrichtliche Übernahmen in die Begründung und auf der Plankarte des Bebauungsplanes.

An dem Standort des Sondergebietes sowie der grundlegenden Gestaltungskonzeption hinsichtlich der Erschließung wird im Grundsatz festgehalten. Die einzelnen Änderungen der Planung werden unter den jeweiligen Kapiteln nachfolgend dargelegt und erläutert.

2. Städtebauliche Konzeption und Standortwahl

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Auch eine nachhaltige Energieversorgung durch die Anwendung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Strom und Wärme sind mittlerweile über das Baugesetzbuch erfasst und werden über § 1 Abs.6 BauGB konkretisiert.

Standortwahl

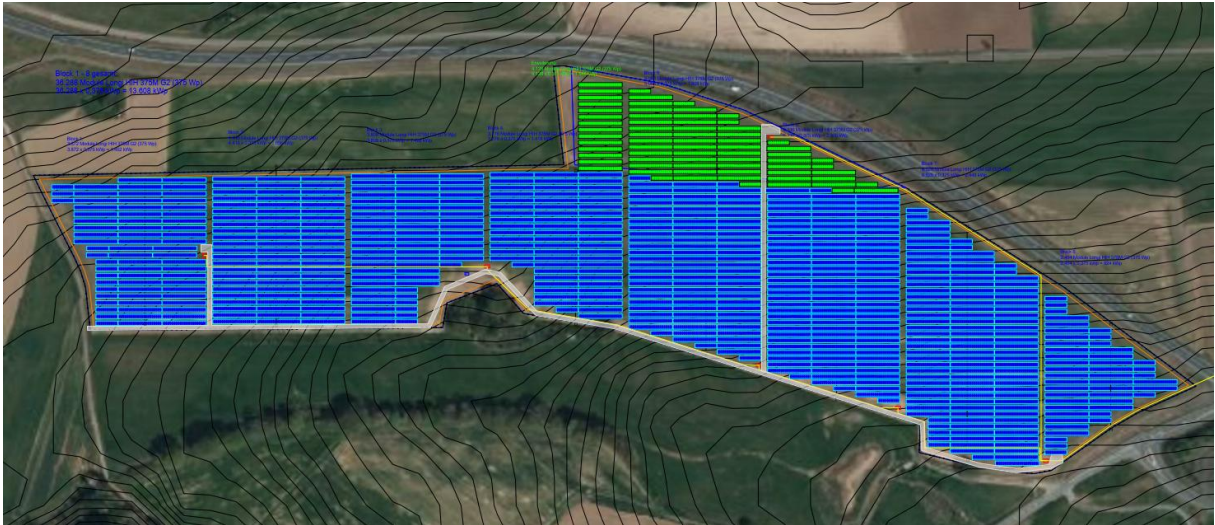
Unbestritten ist, dass durch die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage eine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgen wird. Aufgrund der geplanten Größe des Parks und der Art der Energiegewinnung (Freiflächen-Photovoltaikanlage) stellt der Innenbereich keine Alternative dar. Die Vorgaben des Erneuerbare Energien Gesetzes (EEG) zur Einspeisevergütung sind vorliegend gegeben, da es sich um eine größtenteils ackerbaulich genutzte Fläche handelt, die im weiteren Verlauf bauplanungsrechtlich als Sonderbaufläche ausgewiesen und im Bodenbereich künftig überwiegend als Grünfläche genutzt werden soll. Die mögliche Montage der Module auf öffentlichen und privaten Dächern stellt zwar grundsätzlich eine Alternative dar. Diese kann jedoch in dem Umfang nicht über eine Bauleitplanung durch die Gemeinde Weimar (Lahn) gesteuert werden und ist alleinig für die Erreichung der Klimaschutzziele nicht ausreichend.

Zudem spricht für die Fläche im dargestellten Plangebiet, dass die Anbindung an das öffentliche Stromnetz unmittelbar an der Fläche erfolgen kann und somit die Erschließungsmaßnahmen minimal invasiv umgesetzt werden können. Dies stellen gewichtige Argumente für die Wahl des Planstandortes dar. Das Planareal bietet die grundsätzlichen Kriterien bezüglich der topografischen Faktoren sowie der verkehrlichen und infrastrukturellen beziehungsweise technischen Anbindung. Darüber hinaus ist der Zugriff auf die Grundstücke gegeben und eine optische Vorbelastung durch die nördlich angrenzende Bundesstraße (mit deutlichem Geländeeinschnitt) gegeben. Für die Gemeinde bietet sich an dieser Stelle die Gelegenheit, einen weiteren effektiven Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu leisten, da innerhalb des Gemeindegebietes keine gewerblichen Flächenpotentiale in dieser Größenordnung zur Verfügung stehen. Durch die Herstellung einer zentralen Leitungsinfrastruktur einschließlich der technischen Anbindung des Solarparks an das Versorgungsnetz kann ressourcenschonend eine regionale und verbrauchernahe Energieerzeugung und -bereitstellung erzielt werden.

Konzeption

Ein erstes Parklayout vom Vorhabenträger ist auf der nachfolgenden Karte ersichtlich.

Abb.13: Erstes Konzept (ohne Flurstück 21 (unverbindlich))



Quelle: greenVesting GmbH & Co. KG.

Die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlagen besteht aus der eigentlichen Solarstromanlage, die aufgeständert wird, samt Nebeneinrichtungen (wie z.B. Wechselrichterstationen, Speicher) und einer Zauanlage, die das gesamte Gebiet einfrieden und sichern soll.

Die Solarstromanlage besteht i.d.R. aus folgenden Komponenten:

- Solarmodule,
- Moduluntergestelle,
- Zentral-Wechselrichter oder String-Wechselrichter,
- Trafostationen,
- Übergabestation und Speichereinrichtungen
- ober- und unterirdisch verlegter Kabel

Die Module werden i.d.R. hangparallel in südliche Richtung mittels Leichtmetallkonstruktionen mit einem fest definierten Winkel (i.d.R. 20-25°) zur Sonne nach Süden hin aufgeständert (siehe nachfolgende Fotos).

Abb.14: Beispiel für Modultisch



(Quelle: www.solarvserver.de)

Abb.15: Beispiel für aufgeständertes Modulfeld



(Quelle: www.solarvserver.de)

Die Module werden i.d.R. auf sog. Modultischen angeordnet, welche auf jeweils 4-5 in den Boden gerammten Metallpfosten befestigt sind. Die Metallpfosten sind z.B. aus feuerverzinktem Stahl und werden

in den unbefestigten Untergrund gerammt. Hierdurch kann der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein Minimum beschränkt werden.

Bei den zu verwendenden Photovoltaikmodulen können verschiedene Technologien angewendet werden. Beispielsweise Module mit Dünnschicht-Technologie oder mit Silizium-Technologie. Grundsätzlich wird die Art der zu verwendenden Module über den Bebauungsplan nicht abschließend festgesetzt (planerische Zurückhaltung).

Die Neigung der Tische beträgt i.d.R. ca. 20-25°. Bei der Befestigung der Module an dem Tischgestell entstehen häufig offene Fugen (ca. 3 cm breit), so dass Niederschlagswasser zwischen den einzelnen Modulen abfließen kann und somit eine flächige Versickerung von Niederschlägen im Plangebiet möglich ist (i.S. T.F². 3). Der Abstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante des Tisches beträgt i.d.R. rund 0,80 m – 1,5 m. Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Oberkante des Tisches beträgt zwischen 2 - 4 m.

Bei Modulen, die Gleichstrom produzieren, werden diese miteinander verkabelt und gebündelt (Kabelstränge) und an die Zentral-Wechselrichterstationen angeschlossen. Hier findet die Umwandlung von Gleichstrom zum netzüblichen Wechselstrom statt. Die einzelnen Kabel werden in Kabelgräben zu dem jeweiligen Wechselrichter unterirdisch verlegt. Die Kabel werden in 0,8m bzw. 1,0m tiefen und bis zu max. 1,0 breiten Kabelgräben in die Erde eingebracht, verlegt und anschließend mit Erde wieder verfüllt. Die Mittelspannkabel (20kV- Kabel) werden von den Wechselrichterstationen bis zum Einspeisepunkt (im oder außerhalb des Plangebietes) mit einem Kabelpflug mit einer Tiefe von 1,0m verlegt.

Für die Erschließung der gesamten Photovoltaik-Freiflächenanlage ist eine entsprechende Wegegestattung bei der Gemeinde zu beantragen. Die Zufahrt über die ausgebauten oder noch auszubauenden Feldwege wird vor allem in der Bauphase regelmäßig genutzt. Während der Betriebsphase findet eine geringe Nutzung durch Service- und Wartungspersonal der Anlage statt. Innerhalb des Solarparks werden insbesondere für die Bauphase (Materialtransport) und später für die erforderlichen Wartungsarbeiten Baustraßen erforderlich. Das gesamte Gelände erfährt eine Einzäunung. Die Erforderlichkeit ergibt sich unter anderem aus der Gefahrenabwehr des Zutritts Unbefugter, dem Schutz vor Vandalismus und vor Diebstahl sowie den versicherungstechnischen Anforderungen. Die Einzäunung ist entsprechend der textlichen Festsetzung zu Einfriedungen umzusetzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die textlichen Festsetzungen geregelt, hierfür wird auf die Ausführungen in Kapitel 4 verwiesen.

Nach Ablauf des Baurechts auf Zeit / bzw. einer möglichen Förderung ist nach den heutigen Rechtsgrundlagen geplant, die Anlage zurückzubauen und die Fläche dann wieder rein landwirtschaftlich zu nutzen. Die Details zum Rückbau und zur Folgenutzung der Fläche können über einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden. Eine bauleitplanerische Festsetzung (z.B. nach § 9 Abs.2 BauGB, Baurecht auf Zeit)) hinsichtlich einer zeitlichen Befristung der Nutzung erfolgt vorliegend durch die gesonderte textliche Festsetzung 1.5. Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann somit langfristig bestehen bleiben, da es beim Solarpark um eine zeitlich befristete Nutzung handelt und nach erfolgtem Rückbau eine vollumfängliche Wiederaufnahme der jetzigen Nutzungsstruktur erfolgen kann. Somit kann auch die Verfestigung eines Siedlungssplitters im Außenbereich verhindert werden, zumal vom Solarpark (incl. Einzäunung) der Eindruck einer Gewerbefläche (Lagerfläche ohne Hochbauten) ausgeht.

² T.F. = Textliche Festsetzung

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortschaft Oberweimar (Weimar (Lahn)), südlich der B 255 sowie westlich der Kreisstraße K 56. Das Gebiet kann von der Bundesstraße aus nicht angefahren werden, da im nördlichen Bereich eine 8 m breite Eingrünung des Gebietes erfolgt. Die Erschließung erfolgt im Anschluss an die Kreisstraße über einen geringfügig auszubauenden landwirtschaftlichen Weg. Dieser verläuft im Südosten und ist zur Erschließung der PV-Freiflächenanlage sowie zur Sicherung der umherliegenden landwirtschaftlichen Flächen geeignet. Ein weiterer landwirtschaftlicher Weg befindet sich westlich angrenzend an das Gebiet.

Da die Nutzung des Sondergebietes grundsätzlich nur mit einem minimalen Verkehrsaufkommen verbunden ist, besteht kein weiterer Handlungsbedarf zusätzliche Erschließungsstraßen über die Planung vorzusehen. Zur inneren Erschließung werden ebenfalls keine weiteren Verkehrsflächen in der Plankarte festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.3 sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Fahrgassen zulässig.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (21.02.2024)

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über einen vorhandenen Wirtschaftsweg an die Freie Strecke der K 56 vorgesehen. Die Anbindung an die Kreisstraße wird noch im Detail mit mir abzustimmen und zu regeln sein.

Entlang der freien Strecke der B 255 sowie der K 56 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen. Bisher ist dies nur für die Bundesstraße erfolgt.

4. Inhalt und Festsetzungen

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 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 auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt großräumig ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik-Freiflächenanlage) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes folgende baulichen Anlagen zulässig sind:

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen (z.B. Modultische mit Solarmodulen)
- Technische Nebenanlagen (Bsp. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, Batteriespeicher, Ersatzteilcontainer, etc.)
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen
- Speichereinrichtungen
- Technische Anlagen und Vorhaben, die der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff i.S.d. § 249a BauGB dienen

Die Festsetzung dient der Ermöglichung der Errichtung des geplanten Solarparks. Hierdurch werden die dazu benötigten Solarmodule, sowie die erforderlichen technischen und betriebsnotwendigen Einrichtungen und Erschließungswege zugelassen, die zur angestrebten Produktion von Strom aus solarer Strahlungsenergie notwendig sind. Ergänzend wird durch textliche Festsetzung Baurecht auf Zeit festgelegt (30 Jahre) (TF 1.5). Dabei wird eine Rückbauverpflichtung der Anlage sowie die Nachfolgenutzung (landwirtschaftliche Nutzung) festgesetzt. Somit kann auch die Verfestigung eines Siedlungssplitters im Außenbereich verhindert werden, zumal vom Solarpark (incl. Einzäunung) der Eindruck einer Gewerbefläche (Lagerfläche ohne Hochbauten) ausgeht.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird für die sonstigen Nebenanlagen eine jeweils maximale Grundfläche festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung ist je Nebenanlage eine maximale Grundfläche von 40 m² zulässig. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die abschließende Anzahl dieser Nebenanlagen wird zum Entwurf festgesetzt.

Die im Plangebiet vorgesehenen Wechselrichter werden i.d.R. an die Ständerkonstruktionen montiert und verursachen keine flächige Versiegelung. Für Nebenanlagen dürfen jeweils mit einer max. Grundfläche von 40 m² errichtet werden (z.B. Generatoranschlusskästen). Die Versiegelung beschränkt sich somit nur auf die Ständerkonstruktionen (Pfähle). Es wird textlich festgesetzt, dass die Errichtung der Modultische innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne flächenhafte Bodenversiegelungen (z.B. durch Aufständigung, Punktfundamente, etc.) zulässig ist (TF 1.2.1). Funktionsflächen (z.B. Stellplätze, Wege, Kranaufstellflächen) sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen) (TF 1.4.1). Die Module selbst stellen somit keine direkte Versiegelung dar, sodass der Boden- und Wasserhaushalt nicht unmittelbar beeinträchtigt wird.

Für die überwiegenden Flächen des Sondergebietes, auf denen die Modultische errichtet werden, wird jedoch keine Grundflächenzahl (GRZ) oder eine maximale Grundfläche festgesetzt, da der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Modultische im Verhältnis zur Größe des Plangebietes im Ergebnis untergeordnet ist. Die überbaubare Fläche bzw. die Baugrenze bestimmt die zu überstellenden Flächen auf dem Grundstück.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Es empfiehlt sich die Festsetzung einer Höhenbegrenzung der Module, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung / baulichen Anlagen innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplanes hinsichtlich der Lage in der offenen Landschaft verträglich dimensioniert ist.

Über die textliche Festsetzung 1.2.3 wird geregelt, dass für die Modultische eine maximale Höhe von 4 Metern über der natürlichen Geländeoberkante zulässig ist. Für die Technischen Nebenanlagen kann ausnahmsweise eine maximale Höhe von 3,50 Metern (Oberkante Gebäude) über der natürlichen Geländeoberkante zugelassen werden. Dabei dürfen untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Lüftungsanlagen, etc. diese Höhe um bis zu 1,00m überschreiten.

Im Zusammenhang mit dem möglichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird die Höhe der Modultische festgelegt. Hierdurch wird eine optimale Umsetzung und Ausrichtung der Solarmodule sowie der Modultische ermöglicht und gleichzeitig die insgesamt Höhenentwicklung im Plangebiet begrenzt. In Ergänzung dessen wird die Höhe der technischen Nebenanlagen (baulichen Anlagen), die gegenüber der Gesamtfläche eine deutliche untergeordnete Rolle einnehmen, in der Höhe begrenzt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels einer Baugrenze. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird demnach flächenhaft eine Baugrenze festgesetzt, die mit den Solarmodulen nicht überschritten werden darf. Hierdurch wird eine effektive Ausnutzung der Fläche für eine ertragsoptimierte Anordnung der Solarmodule ermöglicht.

Ergänzend wird textlich festgesetzt (TF 1.3), dass im Sondergebiet auch innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen, Zentralwechselrichter) sowie Stellplätze und ihre Fahrgassen zulässig sind. Allerdings ist im Bereich der Bauverbotszone die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig. (Hinweis: Im Bereich der Baubeschränkungszone ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Rahmen des Bauantrages mit Hessen Mobil abzustimmen).

Somit können innerhalb des Plangebietes auch außerhalb der Baugrenzen Zuwegungen zu den Einfriedungen geschaffen werden, sodass eine Wartung und Kontrolle der Einfriedung möglich sind.

4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eingriffsminimierende Festsetzungen

Gemäß der Plankarte werden mehrere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dies erfolgt unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung. Demnach sind Stellplätze, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Ausnahme: Aus Gründen der Betriebssicherheit kann hiervon im Einzelfall abgewichen werden (Aus den bisherigen planerischen Verfahren und Erfahrungen tritt der Einzelfall aber in der Regel nicht ein!). Hierdurch wird der Eingriff in den natürlichen Wasser- und Bodenhaushalt minimiert und zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet beigetragen. Zudem sind die Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften.

Düngung ist unzulässig. Trotz des temporären Eingriffs durch die Nutzung als Solarpark bleibt die Fläche so für die Landwirtschaft nutzbar (Bspw. Beweidung).

Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter

Maßnahme: Innerhalb der Flächen ist jeweils eine Bunt- und Schwarzbrachstreifen-Kombination, bestehend aus einer Buntbrache auf rd. 3/4 Breite der Fläche und einer parallel verlaufenden Schwarzbrache auf rd. 1/4 Breite der Fläche anzulegen.

Die Maßnahmen werden festgesetzt, um potentielle artenschutzrechtliche Konflikte, die durch die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen verursacht werden könnten, vorbeugen und Ersatzhabitate einrichten zu können.

4.5 Baurecht auf Zeit

Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbetriebs beschränkt (30 Jahre, ab dem Tag des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz). Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen, Fahrwege und Fundamente). Als Folgenutzung wird eine landwirtschaftliche Nutzung (Acker) ermöglicht und festgesetzt (gemäß den dann geltenden gesetzlichen Vorgaben). Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann somit langfristig bestehen bleiben. Auch die Möglichkeit einer Grünlandnutzung als Folgenutzung wird nicht ausgeschlossen, da es sich hier auch um eine landwirtschaftliche Nutzfläche handelt.

Aufgrund der Lage der Fläche im Außenbereich und dem damit verbundenen Schutzstatus wird textlich eine Rückbauverpflichtung der Anlage sowie die Nachfolgenutzung (landwirtschaftliche Nutzung / Acker) festgesetzt. Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind somit nach den heutigen gesetzlichen Vorgaben nur auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbetriebs beschränkt (30 Jahre, ab dem Tag des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz). Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen und Fundamente). Hierdurch wird die temporäre Inanspruchnahme der Fläche gesichert, sodass diese für die landwirtschaftlichen Nutzung langfristig erhalten bleibt. Insofern besteht die Gesetzgebung nicht bei der Gemeinde Weimar (Lahn), sondern wird durch das Baugesetzbuch vorgegeben, das die Gemeinde anwendet. Somit kann auch die Verfestigung eines Siedlungssplitters im Außenbereich verhindert werden, zumal vom Solarpark (incl. Einzäunung) der Eindruck einer Gewerbefläche (Lagerfläche ohne Hochbauten) ausgeht.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da das Plangebiet bauplanungsrechtlich bisher als Außenbereich i.S. § 35 BauGB zu beurteilen ist, besteht eine Zielsetzung darin, die Auswirkungen des Vorhabens auf Umfeld und Landschaftsbild zu reduzieren. Die Gemeinde Weimar (Lahn) hat daher gemäß den textlichen Festsetzungen unter gestalterische Vorgaben für das Plangebiet vorgesehen. Diese beziehen sich beim vorliegenden

Bebauungsplan auf die Einfriedungen sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und auf die Dachgestaltung der wenigen baulichen Anlagen im Geltungsbereich. In der Summe sollen diese Festsetzungen dazu beitragen, dass sich das Planvorhaben weitestgehend in die Umgebung einfügt.

Dachgestaltung

Gemäß textlicher Festsetzung sind im Sondergebiet Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° zulässig. Dies betrifft in erster Linie ggf. erforderliche Trafohäuschen. Für Nebenanlagen (Wechselrichterstation, Transformatoren etc.) besteht keine Anforderlichkeit eine Dachneigung festzusetzen.

Durch die Begrenzung der Dachneigung auf eine eher flache Neigung werden eher auffällige und herausstechende spitz zulaufende Dachformen vermieden. Die im Plangebiet ggf. notwendig werdenden baulichen Anlagen sollen in ihrer Gestaltung nicht hervortreten, sondern eher unauffällig im Rahmen des Solarparks wirken. Hierdurch wird zur Reduzierung bezüglich des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild beigetragen.

Gestaltung der Einfriedungen

Es wird textlich festgesetzt, dass ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen bis zu einer Höhe vom max. 2,50m über Geländeoberkante zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

Das Gelände der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist zu Umzäunen. Die Anforderlichkeit ergibt sich aus der Gefahrenabwehr, aus dem Zutritt Unbefugter, dem Schutz vor Vandalismus und vor Diebstahl und den versicherungstechnischen Anforderungen der finanzierenden Banken. Durch den festgesetzten Mindestbodenabstand bleibt die Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten. Diese Festsetzung erfolgt aus naturschutzrechtlichen und klimatologischen Gesichtspunkten. Daher sind Mauern und Mauersockel mit Ausnahme von Einzel-, Punkt- und Köcherfundamenten unzulässig. Eine übermäßige optische Trennwirkung oder auch eine Barriere der Luftzirkulation wird somit vermieden.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100% der Grundstücksfreiflächen sind als natürliche Grünfläche anzulegen. Hierdurch wird zu einer naturnahen Gestaltung beigetragen, ergänzend wird eine Beweidung (Bspw. Schafe) empfohlen.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Flächen zu versickern. Hierdurch wird zur ortsnahen Versickerung des auf den Flächen anfallenden Niederschlagswassers beigetragen. Der natürliche Wasserkreislauf wird im Plangebiet, trotz des geplanten Eingriffs, so bestmöglich erhalten.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). 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. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschiebungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschiebungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschiebung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbewertung sowie die Zuordnung der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgte zum Verfahrensschritt der Entwurfs-offenlage. Bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung müssen die natur- und artenschutzfachlichen Belange differenziert betrachtet werden. Der eigentliche Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Plangebietes ausgeglichen, sodass keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen für den Ausgleich benötigt werden. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen tlw. innerhalb tlw. außerhalb des Geltungsbereiches, jeweils unter Mitwirkung der Bewirtschafter und Eigentümer der Flächen.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (wird jeweils zum Entwurf erstellt) verwiesen. Die konkreten Artenschutzuntersuchungen erfolgen im Jahr 2024, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden dann erarbeitet und im Plan zum Entwurf festgesetzt bzw. vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geregelt (Vertrag / Selbstverpflichtungserklärung).

Zum Entwurf wurden externe Ausgleichsflächen mit hinzugenommen, die sich in der Flur 13 (Flurstück 11tlw.) und in der Flur 12 die Flurstücke 30tlw., 31tlw., 32tlw. und 56tlw. befinden. Als Flächen mit dem Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter wurde festgesetzt:

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen ist jeweils eine Bunt- und Schwarzbrachstreifen-Kombination, bestehend aus einer Buntbrache auf rd. 3/4 Breite der Fläche und einer parallel verlaufenden Schwarzbrache auf rd. 1/4 Breite der Fläche anzulegen. Weitere Pflegemaßnahmen siehe Umweltbericht.

Die Flächen stehen eigentumsrechtlich zur Verfügung und sind mit dem Bewirtschafter der Fläche vereinbart, so dass die Umsetzung der Maßnahmen nachgewiesen werden kann.

8. Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes werden vorliegend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Freiflächen Photovoltaikanlage geschaffen, sodass der Ausbau erneuerbarer Energien unterstützt und dem Klimawandel entgegengewirkt wird. Im Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) wird in § 2 EEG die besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien hervorgehoben.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Satz 2 ist nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung anzuwenden.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Hochwasserschutz

9.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

9.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

9.2 Wasserversorgung

9.2.1 Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht kein zusätzlicher Trinkwasserbedarf.

9.2.2 Wassersparnachweis

Entfällt aufgrund der geplanten Nutzung.

9.2.3 Deckungsnachweis

Die Trinkwasserversorgung muss auf Grund der Art des Vorhabens (Solarpark) nicht gesichert werden. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind die Erforderlichkeiten der Sicherung zu ermitteln und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen gemäß Arbeitsblatt W405 vorzusehen.

9.2.4 Technische Anlagen

Entfällt aufgrund der geplanten Art der Nutzung.

9.3 Grundwasserschutz

9.3.1 Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

9.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

9.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten,

soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

9.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Funktionsflächen wie z.B. Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

9.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im Plangebiet befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen.

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

9.4.1 Gewässerrandstreifen:

Es liegen Erkenntnisse über Gewässer im Plangebiet vor. In der südöstlichen Fläche befindet sich ein Graben, der Gewässerrandstreifen wurde eingehalten.

9.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Entfällt aufgrund der geplanten Nutzung.

9.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es liegen Erkenntnisse über Gewässer im Plangebiet vor. In der südöstlichen Fläche befindet sich ein Graben, der Gewässerrandstreifen wurde eingehalten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA des LK Marburg-Biedenkopf, FD TÖB (22.02.2024)

Im Süden des Plangebietes bzw. südlich angrenzend an das beplante Gebiet befindet sich ein Graben, der vorliegend als Gewässer i. S. d. Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bzw. des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zu werten ist.

Daher sind die nachfolgenden gesetzlichen Regelungen zum Gewässerrandstreifen, der gem. § 23 Abs. 1 S. 1 HWG im Außenbereich 10 m breit ist (ab Böschungsoberkante), zu beachten:

Gemäß § 38 WHG i. V. m. § 23 Abs. 2 Ziffer 4 HWG ist im Gewässerrandstreifen die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, verboten. Ebenfalls ist gem. § 23 Abs. 2 Ziffer 3 HWG die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten.

Die Baugrenze ist daher mit einem Abstand von 10 m zu dem Gewässer festzulegen. Alternativ kann eine naturnahe Verlegung des Gewässers in Betracht gezogen werden. Hierfür wäre eine wasserrechtliche Plangenehmigung nach § 68 WHG durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu erteilen.

9.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Entfällt.

9.5 Abwasserbeseitigung

9.5.1 Gesicherte Erschließung

Im Plangebiet selbst fällt kein Abwasser an.

9.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet selbst fällt kein Abwasser an.

9.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im Plangebiet selbst fällt kein Abwasser an.

9.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Entfällt aufgrund der geplanten Nutzung.

9.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Entfällt aufgrund der geplanten Nutzung.

9.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

9.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Das auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher auch natürlich versickern.

9.5.2.6 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels

9.5.2.7 Kosten und Zeitplan

Entfällt

9.6 Abflussregelung

9.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Es liegen Erkenntnisse über Gewässer im Plangebiet vor. In der südöstlichen Fläche befindet sich ein Graben, die Abflussverhältnisse werden durch die Planung voraussichtlich nicht geändert.

9.6.2 Hochwasserschutz

Entfällt.

9.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

9.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

9.6.5 Starkregen

Aufgrund der festgesetzten Grünlandeinsaat der bisherigen Ackerfläche wird die Erosionsgefahr bei Starkregenereignissen erheblich gesenkt.

9.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

10. Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Vorgaben werden im vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

11. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Baugrund

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altstandorte im Plangebiet vor. Zum Baugrund liegen derzeit ebenfalls keine Erkenntnisse vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen (22.02.2024)

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Gemeinde Weimar (Lahn) einzuholen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter, Aluminium-Platten).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
7. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
8. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
9. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
10. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
11. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
12. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
13. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Das Regierungspräsidium Gießen Dez. 41.4 empfiehlt dem Vorhabenträger eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durchzuführen. Weitere Empfehlungen siehe unten unter den nachrichtlichen Übernahmen.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMuKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMuKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (HMuKLV, 2018)
- Kap. 4.4 Arbeitsspezifische Ziele, Anforderungen, und Maßnahmen (SM) zum Bodenschutz und Kap. 4.5 Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung, in: Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie – LABO“ Stand 28.02.2023

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung und Art der baulichen Nutzung nicht maßgeblich beeinträchtigt. Es erfolgen keine maßgeblichen Erdbewegungen und der Eingriff in den Schutzgut Boden ist minimal. Zudem wird im Bebauungsplan Baurecht auf Zeit festgesetzt, sodass die Flächen danach für die Folgenutzung (Landwirtschaft Acker) wieder zur Verfügung stehen. Nach Ende der Nutzungsdauer wird die Fläche wieder der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt, gemäß der dann geltenden gesetzlichen Vorgaben. Daher besteht keine Notwendigkeit für eine separate Bodenkundliche Baubegleitung.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)

Zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes im Allgemeinen (§§ 1 und 7 BBodSchG; §§ 3 bis 9 BBodSchV; § 1 HAItBodSchG; §§ 1, 7 und 15 BNatschG; §§ 1a und 202 BauGB sowie DIN 19731 und 19639) wird nach § 4 i.V.m. §10 BBodSchG die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung* (BBB) bereits ab der Ausführungs Planungsphase gefordert.

- Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können.
- die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person ist der BBB vor Beginn der Bauphase bzw. des Baus und Rückbaus zu nennen
- die bodenkundliche Baubegleitung muss der Genehmigungsbehörde regelmäßig Bericht erstatten

Gem. § 7 BBodSchG ist derjenige, der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch seine Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Ebenfalls ist die Anforderung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 HAItBodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen.

Die Maßnahmen zum Vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Erosion. Die Bodenkundliche Baubegleitung stellt sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, sodass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden. Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen.

Um eine schnelle Reaktion vor Ort und einen möglichst verzögerungsfreien Bauablauf bei gleichzeitiger Einhaltung der bodenschutzfachlichen Anforderungen zu gewährleisten, ist eine Weisungsbefugnis für die BBB erforderlich.

Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach § 4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

** Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMKLV, Stand März 2017“ <https://umwelt.hessen.de/infomaterial/Rekultivierung-von-Tagebau-und-sonstigen-Abgrabungsflächen>*

DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019

Kapitel 4.4 Arbeitsschrittspezifische Ziele, Anforderungen und Maßnahmen (SM) zum Bodenschutz, Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie - LABO“, Stand 28.02.2023

https://www.labo-deutschland.de/documents/LABO-Arbeitshilfe_FFA_Photovoltaik_und_Solarthermie.pdf

Kapitel 4.5 Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie-LABO“, Stand 28.02.2023 https://www.labo-deutschland.de/documents/LABO-Arbeitshilfe_FFA_Photovoltaik_und_Solarthermie.pdf

Regierungspräsidium Gießen (22.02.2024)

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4

Nur wenn die Bauausführung so bodenschonend wie möglich gelingt, kann die Umwandlung der aktuellen Ackernutzung in (durch die Anlage teilbeeinträchtigtes) Grünland als ausreichenden bodenschutzfachlichen Ausgleich anerkannt werden.

Die Verantwortung hierfür obliegt dem Vorhabenträger.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

Bei Bau - Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält die u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umweltlabfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

12. Kampfmittel

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt III 23 Kampfmittelräumdienst (14.02.2024)

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

13. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Immissionen in Form von Lärm werden durch den Betrieb der Anlage nicht erwartet.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (21.02.2024)

Die Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 255 sowie der K 56 führen.

Eine mögliche Blendwirkung auf die Bundes- und Kreisstraße wurde durch ein erstes Blendgutachten seitens des TÜV Rheinland thematisiert und untersucht. Im Ergebnis wird aufgeführt, dass auf Basis der durchgeführten Vorabschätzung und unter Berücksichtigung aller relevanter Faktoren das Fazit gezogen wird, dass die aufgezeigten Immissionsobjekte wahrscheinlich erheblichen Reflexion ausgesetzt sein werden. Daher ist aus Sicht des Sachverständigen die Durchführung eines vollwertigen Blendgutachtens erforderlich. Aus Sicht der vorliegenden Bauleitplanung sollte dieses Gutachten im Rahmen des Bauantrages erstellt werden, da auf dieser Planungsebene das abschließende Parklayout, die gewählten Module, etc. feststehen. Im Bebauungsplan wurden für die 8m breiten Anpflanzungsflächen zur Bundesstraße weitere Laubbaumpflanzungen zum Sichtschutz mit aufgenommen.

14. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß

§ 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

15. Sonstige Infrastruktur

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Techn. Infrastruktur (25.01.2024)

In ihrem markierten Planbereich befinden sich östlich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden.

EAM Netz GmbH, Regionalzentrum Süd (17.01.2024)

Die EAM Netz GmbH betreibt im Planbereich derzeit keine Versorgungsanlagen. In dem von Ihnen angegebenen Baubereich sind zurzeit auch keine Netzhaumaßnahmen geplant.

Die Festlegung eines Netzverknüpfungspunktes, der sich aus der Abnahmepflicht von regenerativ erzeugter Energie entsprechend des „Erneuerbaren Energiegesetzes“ ergibt, erfolgt nach Vorliegen einer entsprechenden Anmeldung mit geplanten Leistungswerten.

An Ihrer weiteren Planung bitten wir uns zu beteiligen. das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gerne zur Verfügung.

KA des LK Marburg-Biedenkopf, FD TÖB (22.02.2024)

Für die geplante Freiflächen- Photovoltaikanlage sind folgende Nebenbestimmungen mit in den Bescheid aufzunehmen:

- Da die geplante Photovoltaik Freiflächenanlage einen Zaun erhalten soll, ist für die Feuerwehr der gewaltfreie Zugang auf das Gelände zu schaffen. Die Tür- und Toranlage bzw. Tür und Toranlagen sind mit einer Doppelschließung auszustatten. Es ist eine Öffnung im Schlosskasten für die sogenannte Feuerweherschließung vorzusehen. Die erforderlichen Profilhalbzylinder können bei der zuständigen Brandschutzdienststelle angefordert werden.
- Für die bauliche Anlage sind farbige Feuerwehrpläne in Anlehnung an DIN 14095 Teil 1 „Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen“ zu erstellen und in dreifacher Ausfertigung der zuständigen Feuerwehr und in einfacher Ausfertigung der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Verfügung zu stellen. Die vorgenannten Pläne in Papierausfertigung dürfen nicht größer als DIN A3 sein.
- Der Inhalt der Feuerwehrpläne ist in allen Einzelheiten mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen. Hierfür ist ein Planentwurf vorzulegen. Die endgültige Planfertigung hat auf der Grundlage eines zugestimmten Planentwurfs zu erfolgen.
- Bei baulichen oder nutzungsbedingten Veränderungen an der baulichen Anlage sind die Feuerwehrpläne unaufgefordert zu aktualisieren. Dabei ist der oben beschriebene Verfahrensweg zu berücksichtigen.
- Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Schließung für das Gelände mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

16. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Amt für Bodenmanagement Fulda (20.02.2024)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich voll umfänglich auf dem Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens „Weimar B 255“, Az. UF 1780 befindet. Die Inhalte des B.-Planes finden im Rahmen der Bodenordnung Berücksichtigung.

17. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	186.476 m²
Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage	158.742 m²
Verkehrsflächen (Bestand)	16.528 m²
Wasserflächen (Bestand)	... 354 m²
Flächen für Natur und Landschaft Schwarzbrache / Blühstreifen	8.148 m²

18. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, M. Wagner / M.Sc. Landschaftsökologie und Naturschutz (Stand 09/2025)
- Artenschutzrechtlicher Kartierbericht, Bioplan (Stand 09/2025)
- Blendgutachten (TÜV Rheinland, Stand 09/2025)

Planstand: 24.09.2025

Projektnummer: 22-2730

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geograph, Stadtplaner (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de