

Gemeinde Kirchheim, Gemarkung Kirchheim

Begründung

Bebauungsplan Nr. 38

Freiflächen-Photovoltaikanlage „Am Siebenmorgen / Tonäcker“

Vorentwurf

Planstand: 28.08.2025

Projektnummer: 25-3008

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

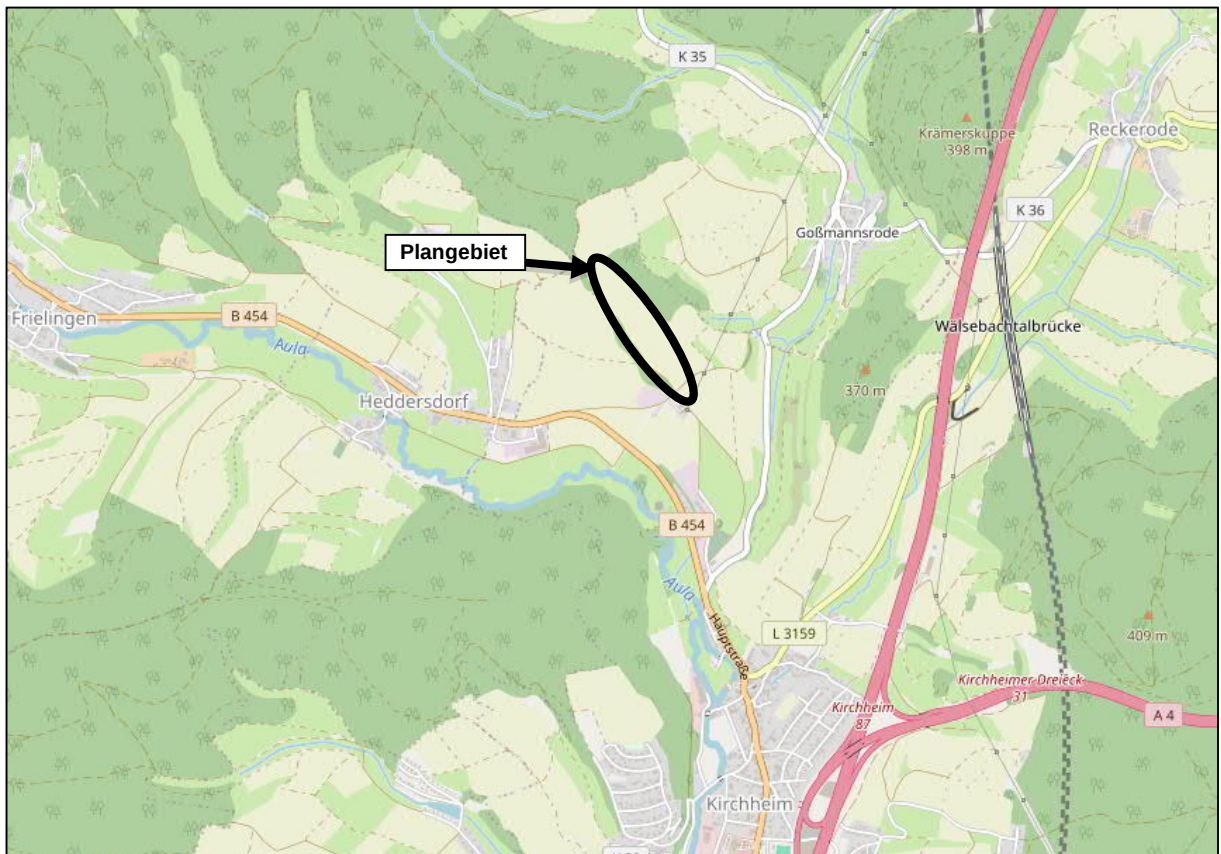
1. Vorbemerkungen.....	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz.....	9
1.6 Verfahrensart und -stand.....	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	11
3. Inhalt und Festsetzungen.....	11
3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
3.4 Versorgungsflächen	14
3.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	15
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	16
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	16
5.2 Eingriffsregelung	16
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	16
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
6.1 Überschwemmungsgebiete	17
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	17
6.3 Abwasserbeseitigung	18
6.4 Abflussregelung	18
7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz	19
8. Kampfmittel	20
9. Immissionsschutz	20
10. Denkmalschutz.....	21
11. Bodenordnung.....	21
12. Flächenbilanz	21
13. Anlagen und Gutachten	21

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemarkung Kirchheim ist seitens der Firma solar-konzept GmbH auf einer Fläche von rd. 8,5 ha die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage einschließlich eines ergänzenden Stromspeichers östlich der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich „Heiliger Acker / Eichäcker“ geplant. Der Bereich des Plangebietes befindet sich nordöstlich des Siedlungsgefüges des Ortsteils Heddersdorf sowie östlich der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage und umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich. Weiterhin befindet sich der nördliche Bereich des Plangebietes mit einer Fläche von rd. 1 ha innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Knüll“. Im Süden grenzt das Plangebiet an ein bestehendes Umspannwerk sowie die zugehörigen Freileitungen an. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim wird der Bereich des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zudem überlagernd der Verlauf einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung mit der Zweckbestimmung „Elektroleitung“ dargestellt. Das betroffene Plangebiet ist derzeit gemäß § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Das geplante Vorhaben erfüllt jedoch nicht alle Anforderungen des § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB, sodass es nicht als privilegiertes Außenbereichsvorhaben im Sinne dieser Vorschrift eingestuft werden kann. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist für die Umsetzung des geplanten Vorhabens daher ein Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der bislang entgegenstehenden Darstellungen ist zudem auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes teils räumlich entsprechend zu ändern.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11.06.2025), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sowie die Sicherung der zugehörigen Freiflächen. Darüber hinaus werden im Bereich südlich des eigentlichen Anlagenstandortes und des hier verlaufenden Wirtschaftsweges Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Speicherung von Strom bauplanungsrechtlich gesichert und entsprechend in den Bebauungsplan einbezogen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Das Planziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die entsprechende Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ und von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Stromspeicher)“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Nordhessen 2009 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie im Norden des Plangebietes teilweise überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ festgelegt. Vor dem Hintergrund der maßgeblichen und im Rahmen der Bauleitplanung beachtlichen Ziele der Raumordnung ist nach Vorabstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Kassel die Vorbereitung und Durchführung eines raumordnerischen Zielabweichungsverfahrens erforderlich, um die Bauleitplanung in Einklang mit den Zielen der Raumordnung des Regionalplans Nordhessen 2009 sowie des Teilregionalplanes Energie Nordhessen zu bringen. Besonderer Berücksichtigung bedürfen im Bauleitplanverfahren demnach die einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und die Belange der Landwirtschaft sowie darüber hinaus die naturschutzfachlichen Anforderungen und artenschutzrechtlichen Vorgaben. Ein Ergebnisbericht der durchgeführten faunistischen Erhebungen bezogen auf die planungsrelevanten Tierartengruppen liegt bereits vor; die Ergebnisse der abschließenden artenschutzrechtlichen Prüfung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf im Bebauungsplan berücksichtigt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Kirchheim, Flur 21, das Flurstück 10 sowie in der Gemarkung Kirchheim, Flur 22, die Flurstücke 6 teilweise und 7 teilweise. Im Norden und Osten schließen sich Wegeparzellen und daran landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie Gehölzflächen an. Im Südosten wird das Plangebiet im Wesentlichen durch einen Wirtschaftsweg und ansonsten durch die an den Wirtschaftsweg angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen begrenzt. Im Westen wird das Plangebiet größtenteils durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, an dem wiederum ein Feldgehölzstreifen und daran die bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich „Heiliger Acker / Eichäcker“ angrenzt. Im südwestlichen Bereich wird das Plangebiet durch den Verlauf der Siebenmorgenstraße begrenzt, an das sich das bestehende Umspannwerk und dessen Freileitungen, die den südöstlichen Bereich des Plangebiets abschnittsweise queren, anschließen. Durch den nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft das Europäische Vogelschutzgebiet „Knüll“. Die für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehenen Flächen dienten zuvor als Kurzumtriebsplantage. Derzeit werden die für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage und den Stromspeicher vorgesehenen Flächen intensiv als Ackerflächen bewirtschaftet. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst darüber hinaus Abschnitte des südöstlichen Wirtschaftsweges.

Die Höhenlage des Plangebietes steigt nach Norden hin von rd. 288 m ü.NN bis auf rd. 341 m.üNN an. Das vollständig nach Süden exponierte Plangebiet bietet sich somit topografisch für die Errichtung und wirtschaftliche Nutzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage an.

Bereich des Plangebietes

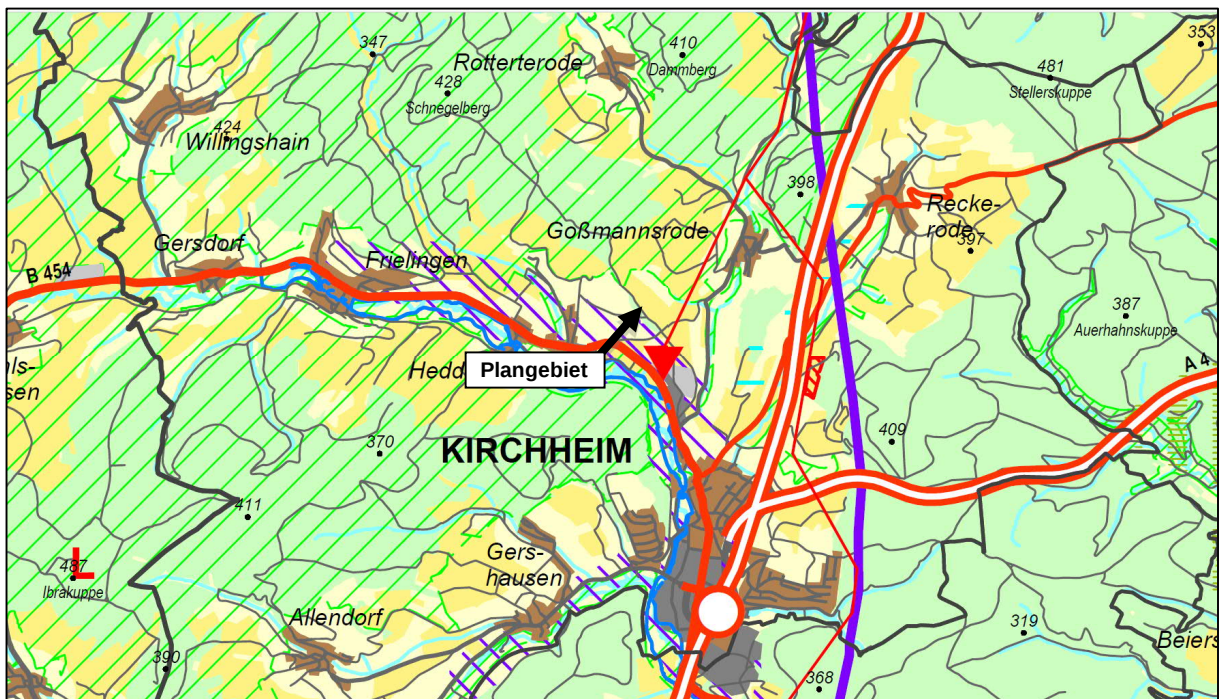


Eigene Aufnahmen (04/2025)

1.3 Regionalplanung

Das Plangebiet ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Nordhessen 2009** im Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sowie im Bereich der Versorgungsflächen als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, sowie im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ darüber hinaus überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ festgelegt. Außerdem wird eine Hochspannungsleitung (rote Linie) dargestellt, welche östlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft.

Regionalplan Nordhessen 2009



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Nach der raumordnerischen Zielvorgabe 4.6.1- Z 1 im Textteil des Regionalplanes Nordhessen 2009 hat in den festgelegten **Vorranggebieten für Landwirtschaft** die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Raumansprüchen. In diesen Gebieten sind Nutzungen und Maßnahmen nicht zulässig, die die landwirtschaftliche Bodennutzung einschließlich Tierhaltung ausschließen oder wesentlich erschweren.

Da es sich bei Extensivgrünland ausdrücklich um eine Form der landwirtschaftlichen Bodennutzung einschließlich von Weide- und Mähnutzung handelt, steht der Bebauungsplan für den Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Extensivgrünland** im Einklang mit der dargelegten raumordnerischen Zielvorgabe. Für diesen Bereich wird darüber hinaus überlagernd Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ festgelegt. Laut Grundsatz 4.1.1-1 ist in den in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ den Belangen von Natur und Landschaft in der Abwägung mit den überlagerten Kartendarstellungen und anderen Raumansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Auch dem raumordnerischen Grundsatz kann durch die vorgesehene Festsetzung entsprochen werden, da das Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ vor allem der Sicherung der Freihaltung der Flächen und der Stärkung ihrer ökologischen Funktionen dient. Gleichzeitig trägt die extensivierte Nutzung dazu bei, typische Wiesen- und Weidegesellschaften zu stärken und trägt somit unter Berücksichtigung der Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Bodennutzung auch zur Erfüllung der Schutzziele des Vogelschutzgebietes bei.

Hinsichtlich der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung **Elektrizität (Stromspeicher)**, die der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung eines Batteriespeichers dient, kann argumentiert werden, dass diese aufgrund ihrer funktionalen Unterstützung im Kontext der bereits bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich „Heiliger Acker / Eichäcker“ und des angrenzenden Umspannwerks einschließlich der Freileitungen unmittelbar der Einspeisung und Lastglättung der bereits bestehenden Infrastruktur dient und daher eine Ergänzung zu einer schon genehmigten Hauptnutzung entspricht. Zumal die örtliche Bündelung der vorgesehenen und bereits bestehenden Netz- und Speicherinfrastruktur den flächensparsamen Ausbau von Erneuerbarer Energie gewährleistet, anstatt zu einer weitergehenden Zerstückelung von landwirtschaftlichen Flächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet beizutragen. Bei einer eigenständigen Betrachtung des nur rd. 3.600 m² großen Vorhabens kann daher angenommen werden, dass durch das Vorhaben keine wesentliche raumfachliche Konkurrenz zur Landwirtschaft erzeugt wird und für die entsprechenden Flächen keine Raumbedeutsamkeit vorliegt.

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der rd. 8,5 ha **Freiflächen-Photovoltaikanlage** ist hingegen als raumordnerisch bedeutsam zu bewerten und entsprechend in Einklang mit den relevanten Zielen der Raumordnung zu bringen. Hinsichtlich der vorgenannten Zielvorgabe 4.6.1- Z 1 zum Vorrang von landwirtschaftlicher Bodennutzung in „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ kann ausgeführt werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die öffentlichen Belange der Landwirtschaft nicht erkennbar sind. Als Gründe sind hier zunächst die Besonderheiten zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu nennen. Die Module werden auf sogenannten Modultischen montiert, welche mit einzelnen Metallpfosten befestigt werden. Die Metallpfosten werden in den unbefestigten Untergrund gerammt. Hierdurch kann der Versiegelungsgrad innerhalb der für die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehenen Fläche auf ein Minimum begrenzt werden. Eine irreversible Inanspruchnahme des Bodens erfolgt nicht, zumal die Anlagen aufgrund ihrer Bauart einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen. Ferner kann eine partielle Landbewirtschaftung (z.B. Schafbeweidung, Grünlandpflege) weiterhin erfolgen, wodurch eine landwirtschaftliche Bodennutzung grundsätzlich nicht ausgeschlossen oder wesentlich erschwert wird.

Des Weiteren handelt es sich vorliegend nicht um besonders hochwertige Böden mit einem entsprechendem Ertragspotenzial und einer Ertragssicherheit. Nach der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers liegt die Gesamtbewertung bei „mittel“. Die Acker- und Grünlandzahlen bewegen sich für den überwiegenden Teil der Flächen im Bereich von > 25 bis ≤ 30 EMZ (Ertragsmesszahl) sowie für den geringeren Teil der Flächen im Bereich > 30 bis ≤ 35 EMZ sowie im Bereich > 35 bis ≤ 40 EMZ. Das flächengewichtete Mittel der Flächen des festgesetzten Sondergebietes liegt bei rd. 30 EMZ und liegt damit deutlich unterhalb des Durchschnittswertes der Gemarkung Kirchheim, die einen Mittelwert von 37 EMZ je Hektar aufweist. Insofern ist bei Inanspruchnahme der Flächen durch das anvisierte Vorhaben grundsätzlich nicht mit negativen Auswirkungen auf die agrarstrukturellen Belange zu rechnen. Die Grundzüge des Vorranggebietes für Landwirtschaft werden daher nicht wesentlich berührt, da dessen Funktion zwar temporär eingeschränkt wird, langfristig jedoch aufrecht erhalten bleiben kann. Darüber hinaus wird die Erreichbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Zuge der vorliegenden Planung nicht eingeschränkt. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auch während der Baumaßnahmen gewährleistet und das landwirtschaftliche Wegenetz auch in Ernte- und Bestellphasen für landwirtschaftliche Zwecke offengehalten. Baustellenbedingte Schäden am landwirtschaftlichen Wegenetz sind nicht zu erwarten, würden aber nach Abschluss der Baumaßnahmen beseitigt werden.

Darüber hinaus sind für den Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes die im **Teilregionalplan Energie Nordhessen** (bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 26 vom 26.06.2017) enthaltenen raumordnerischen Grundsätze und Ziele zur Solarenergie beachtlich. Vorliegend besonders erheblich ist die raumordnerische Zielvorgabe 5.2.2.3-Z 2 im Textteil des Teilregionalplanes Energie Nordhessen. Gemäß 5.2.2.3-Z 2 gilt, dass soweit Anlagen zur Solarenergienutzung auf Boden- und Freiflächenstandorten errichtet werden sollen, dafür die Flächen durch eine Bauleitplanung der Gemeinden auszuweisen sind. Als Boden- und Freiflächenstandorte ausgeschlossen sind Vorranggebiete für Natur und Landschaft, Forstwirtschaft, Landwirtschaft, Abbau oberflächennaher Lagerstätten. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich wird der Zielvorgabe zur Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes auf Ebene der Bauleitplanung durch die Gemeinde zunächst Rechnung getragen. Ungeachtet dessen ist im Regionalplan Nordhessen für den Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes jedoch ein **Vorranggebiet für Landwirtschaft** festgelegt, sodass der Zielvorgabe 5.2.2.3-Z 2 des Teilregionalplanes Energie Nordhessen diesbezüglich formal nicht entsprochen wird und die Planung zunächst nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Zur Standortwahl der vorgesehenen rd. 8,5 ha großen Freiflächen-Photovoltaikanlage kann jedoch ausgeführt werden, dass die vorliegende Fläche seitens der Gemeinde Kirchheim bevorzugt wird, da sie eine städtebaulich und technisch sinnvolle Ergänzung im Kontext der bereits bestehenden Infrastruktur darstellt und verschiedene Synergieeffekte aufweist. So trägt die Bündelung an einem Ort zur Flächenschonung durch die einmalige Anlage der Netz- und Speicherinfrastruktur, aber auch durch den konzentrierten Eingriff durch die entsprechende Infrastruktur und damit der geringeren Zerschneidung von Acker- und Grünlandflächen bei. Gleiches gilt für den Eingriff in das Landschaftsbild, was im vorliegenden Fall durch die bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlage und das Umspannwerk einschließlich der Freileitungen bereits erheblich vorgeprägt ist.

Zudem stellen die bestehenden, an das Plangebiet angrenzenden Gehölzflächen, bereits eine Eingrünung des Plangebietes dar, wodurch eine weitere Inanspruchnahme von Flächen durch ansonsten gegebenenfalls notwendige Maßnahmen ebenfalls entfällt. Ferner sprechen für den Standort neben der gegebenen Flächenverfügbarkeit, auch die südexponierte Lage der Flächen und dass die Flächen, auch unter Betrachtung des Durchschnittswertes der Gemarkung Kirchheim, unterdurchschnittlich wertige Böden für die Landwirtschaft aufweisen. Schließlich grenzt der Bereich des Sondergebietes zwar an das Europäische Vogelschutzgebiet „Knüll“ an, jedoch liegt es nicht innerhalb des Schutzgebietes. Darüber hinaus sind keine weiteren Natura-2000-Schutzgebiete und gesetzlich geschützten Biotope von der Planung betroffen. Die Fläche des festgesetzten Sondergebietes ist daher insgesamt geeignet einen nennenswerten Beitrag zur Erzeugung von regionalen und verbrauchernahen Energien zur Verfolgung der gesetzten Energieziele für den Klima-, Umwelt- und Ressourcenschutz zu leisten. Ferner steht bei der Planung ein konkretes Vorhaben im Raum, welches aufgrund der gegebenen eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten zeitnah umgesetzt werden kann. Hierdurch kann in absehbarer Zeit die nachhaltige Versorgung aus erneuerbaren Energien weiter ausgebaut und in der Region gesichert werden. Darüber hinaus kann durch die Planung ein sinnvoller Beitrag zur Energiewende und zur Förderung erneuerbarer Energien geleistet werden.

Im Hinblick auf die geplante Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist vor dem Hintergrund der maßgeblichen und im Rahmen der Bauleitplanung beachtlichen Ziele der Raumordnung nach Vorabstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Kassel die Vorbereitung und Durchführung eines raumordnerischen Zielabweichungsverfahrens erforderlich, um die Bauleitplanung in Einklang mit den Zielen der Raumordnung des Regionalplans Nordhessen 2009 sowie des Teilregionalplanes Energie Nordhessen zu bringen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kirchheim hat in ihrer Sitzung am 22.05.2025 die entsprechende Beantragung der Durchführung eines **Zielabweichungsverfahrens** sowie der Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Nordhessen 2009 sowie des Teilregionalplanes Energie Nordhessen beschlossen.

Ungeachtet dessen ist für die vorliegende Planung ebenso beachtlich, dass der **Entwurf des Regionalplans Nordosthessen** für den gesamten Bereich des Plangebietes, entgegen den Festlegungen des gegenwärtig rechtsgültigen Regionalplans Nordhessen 2009, nur noch ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ mit der Rechtswirkung eines Grundsatzes der Raumordnung festlegt. Zum Stand der Neuaufstellung des Regionalplans kann ausgeführt werden, dass die Regionalversammlung Nordosthessen am 10.07.2024 den Entwurf des neuen Regionalplans Nordosthessen samt Umweltbericht gebilligt und die Einleitung des Beteiligungsverfahrens beschlossen hat und daraufhin die förmliche Beteiligung im Zeitraum vom 01. Oktober 2024 bis zum 30. November 2024 stattgefunden hat. Unter der Annahme, dass die Festlegung des Entwurfes des Regionalplans Nordosthessen 2020 für den Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes auch nach der Durchführung der förmlichen Beteiligung weiter Bestand hat, kann davon ausgegangen werden, dass für das Plangebiet künftig nicht mehr der Vorrang der Landwirtschaft gilt.

Gemäß des raumordnerischen Grundsatzes 4.2.2-G 1 im Textteil des Entwurfes des Regionalplans Nordosthessen 2020 sind die festgelegten Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet. Freiraumbelangen und insbesondere landwirtschaftlichen Belangen ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein herausgehobenes Gewicht beizumessen. Gleichwohl wird in der dazugehörigen Begründung ausgeführt, dass unter besonderer Gewichtung der landwirtschaftlichen Belange die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft kleinräumige Gestaltungsmöglichkeiten, auch für nicht-landwirtschaftliche Nutzungen, eröffnen. Hierbei werden als nicht-landwirtschaftliche Nutzungen unter anderem auch explizit Flächen für Photovoltaikanlagen benannt.

Weiterhin werden in der raumordnerischen Zielvorgabe 5.2.3-Z 1 des Entwurfes des Regionalplans Nordosthessen 2020 konkrete Voraussetzungen formuliert, wonach die Errichtung einer Freiflächen-Solaranlage in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind. Demnach muss die durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ/ha) an dem jeweiligen Standort unter dem Schwellenwert 45 und gleichzeitig unter dem Durchschnitt der zugehörigen Gemarkung liegen, die Wasserspeicher- und -abgabefähigkeit des Bodens muss gering bis mittel sein und die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zur ausschließlichen solarenergetischen Nutzung darf den Schwellenwert von 2 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche im jeweiligen Gemeindegebiet nicht übersteigen.

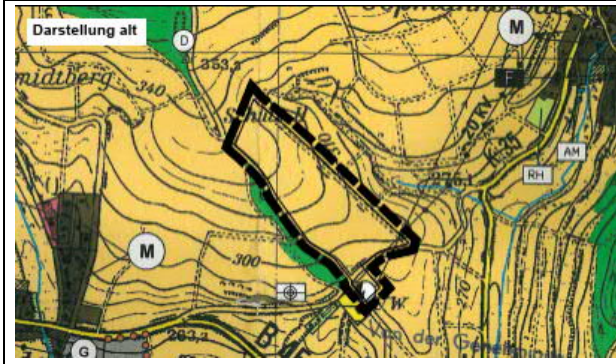
Wie bereits vorangehend dargelegt, liegt das flächengewichtete Mittel des Bereiches des festgesetzten Sondergebietes bei rd. 30 EMZ und liegt damit deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 45 sowie auch deutlich unterhalb des Durchschnittswertes der Gemarkung Kirchheim, die einen Mittelwert von 37 EMZ je Hektar aufweist. Darüber hinaus wird die Feldkapazität des Bodens im Bereich des Plangebietes im BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einheitlich als gering ausgewiesen. Die Feldkapazität bezeichnet den Wassergehalt eines natürlich gelagerten Bodens, der sich an einem Standort zwei bis drei Tage nach voller Wassersättigung gegen die Schwerkraft einstellt und entspricht der raumordnerisch maßgeblichen Wasserspeicher- und -abgabefähigkeit des Bodens. Weiterhin wurden im Gemeindegebiet der Gemeinde Kirchheim nach der Hessischen Gemeindestatistik 2024 des Hessischen Statistischen Landesamtes im Jahr 2023 1.891 ha Fläche des Gemeindegebietes tatsächlich landwirtschaftlich genutzt, wonach der Schwellenwert von 2 % bei 37,82 ha liegt. Als Bemessungsgrundlage können jedoch ebenfalls die im Regionalplan Nordhessen für das Gemeindegebiet festgelegten Vorbehalts- und Vorranggebiete für Landwirtschaft herangezogen werden, wonach im Gemeindegebiet Kirchheim 2.316,33 ha der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen und der Schwellenwert von 2 % demnach bei 46,33 ha liegt. Der rd. 8,5 ha umfassende Bereich der anvisierten Freiflächen-Photovoltaikanlage entspricht je nach Bemessungsgrundlage demnach einem Anteil von rd. 0,45 % oder 0,37 %. Darüber hinaus ist lediglich der rd. 10 ha umfassende Bereich der angrenzenden Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich „Heiliger Acker / Eichäcker“ hinzuzurechnen, der einem Anteil von rd. 0,53 % oder 0,43 % entspricht. Aufsummiert wird der Schwellenwert von 2 % mit 0,94 % oder 0,8 % unabhängig von der verwendeten Bemessungsgrundlage vorliegend nicht überschritten. Entsprechend werden im Gemeindegebiet von Kirchheim auch nach Umsetzung der anvisierten Freiflächen-Photovoltaikanlage ausreichend Flächen, die für die öffentlichen Belange der Landwirtschaft und deren Aufgaben in der Nahrungsproduktion, der Gewährleistung der Ernährungssicherheit, des Umweltschutzes sowie der Erhaltung der Kulturlandschaft zur Verfügung stehen. Entsprechend steht das Vorhaben in Einklang mit der Zielvorgabe 5.2.3.-Z 1 Z des sich in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Nordosthessen 2020.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

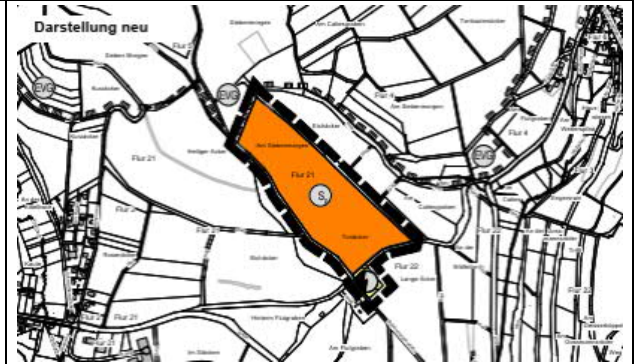
Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Kirchheim von 2004 stellt für das Plangebiet bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Die erforderliche teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Das Planziel der **21. Änderung des Flächennutzungsplans** ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ zulasten der bisherigen Darstellungen. Ferner werden durch die Darstellung von Flächen von Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ im Bereich südlich des eigentlichen Plangebietes die entsprechenden Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Speicherung von erzeugtem Solarstrom planungsrechtlich gesichert.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Mit der 21. Flächennutzungsplan-Änderung sollen demnach auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage einschließlich eines ergänzenden Stromspeichers im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 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 demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem 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 insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Für die geplante Errichtung einer rd. 8,5 ha großen Freiflächen-Photovoltaikanlage stehen im Innenbereich keine hinreichend großen, zusammenhängenden Flächen zur Verfügung, zumal es sich bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen um Anlagen handelt, die aufgrund ihrer Größe regelmäßig nur im Außenbereich errichtet werden können. Zudem befinden sich im Gebiet der Gemeinde Kirchheim in diesem Umfang keine freien Baugrundstücke innerhalb von Gewerbegebieten.

Der vorgesehene Standort für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage befindet sich in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet und es wird zwar die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig auf Grünland (Heuproduktion) und Weidewirtschaft beschränkt, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Versorgung mit Energie sowie die Nutzung erneuerbarer Energien als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Hinzu kommt, dass die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen gemäß § 2 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien nach der Wertung des Bundesgesetzgebers als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Im Hinblick auf die berührten öffentlichen und privaten Belange der Landwirtschaft wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.3 verwiesen.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	22.05.2025 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Kirchheimer Nachrichten“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich östlich der Ortslage Heddersdorf auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Bundesstraße B 454. Die **äußere Erschließung** erfolgt über die umliegenden Wirtschaftswege und ist entsprechend gesichert. Da die Nutzung des Sondergebietes sowie der Flächen für Versorgungsanlagen grundsätzlich nur mit einem sehr geringen **Verkehrsaufkommen** verbunden ist, besteht hinsichtlich der Erforderlichkeit zusätzlicher Erschließungswege oder sonstiger Maßnahmen kein weiterer Handlungsbedarf. Während der Betriebsphase der Photovoltaikanlage findet nur eine geringe Nutzung durch Service- und Wartungspersonal statt. Gegebenenfalls erforderliche Betriebsstraßen und Zufahrten sind in Abhängigkeit der Aufstellung der einzelnen Modultische vorzusehen, sodass hier über den Bebauungsplan keine Festsetzungen erfolgen.

Da Zufahrten und Fahrgassen sowohl im Bereich der überbaubaren als auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf etwa zur Festsetzung von Straßenverkehrsflächen zur Erschließung innerhalb des Sondergebietes. Jedoch wird der das Sondergebiet und die Flächen für Versorgungsanlagen verbindende Abschnitt des hier bestehenden Wirtschaftsweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und hierfür Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

3. 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, zu 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.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der anvisierten Freiflächen-Photovoltaikanlage ein **Sonstiges Sondergebiet** i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ fest. Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die geplante Errichtung und Nutzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ist grundsätzlich nicht nur auf Sondergebiete beschränkt, sondern bauplanungsrechtlich z.B. auch in Gewerbegebieten zulässig. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst allerdings ausschließlich Flächen in der freien Feldflur ohne weitergehende Erschließung, während zudem Art und Umfang der im Gebiet zulässigen Nutzungen auf die geplante Nutzung beschränkt werden und im Plangebiet nicht im Sinne einer Angebotsplanung jegliche Nutzungen ohne weitergehende Einschränkung zulässig sein sollen. Insofern liegt im Plangebiet keine Situation vor, die eine Ausweisung der Flächen als eines der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nahelegt. Mithin kann der Regelung des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen werden, da sich das Plangebiet wesentlich von den in der Baunutzungsverordnung normierten Baugebietstypen unterscheidet.

Der Bebauungsplan setzt daher ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Photovoltaik** fest und bestimmt, dass innerhalb des Sondergebietes folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig sind:

1. Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Modultische mit Solarmodulen),
2. Dem Nutzungszweck zugeordnete technische Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter oder Wechselrichterbänke sowie Transformatorenstationen) und sonstige Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen und Anlagen zum Brandschutz sowie zum Monitoring),
3. Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen,
4. Ober- und unterirdische Leitungen und Verkabelungen,
5. Temporäre Baustelleneinrichtungsflächen.

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

3.2 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.

Zum Maß der baulichen Nutzung wird, insbesondere im Hinblick auf die Mitanrechnung der Überdeckung des Baugrundstückes durch aufgeständerte Solarmodule, eine Grundflächenzahl als Höchstmaß und für befestigte Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen sowie für Wechselrichter, Nebenanlagen und temporäre Baustelleneinrichtungsflächen jeweils eine maximal zulässige Grundfläche als Höchstmaß festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Begrenzung der Höhe unter anderem von Modultischen und Nebenanlagen sowie die Vorgabe eines Mindestabstandes zwischen den Solarmodulen auf den Modultischen und der Geländeoberfläche. Um die Flächenversiegelung im Bereich des geplanten Batteriespeichers ebenfalls abschließend begrenzen zu können, wird auch im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Quadratmeter festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Nach der einschlägigen Kommentierung und Rechtsprechung ist eine Grundfläche überdeckt i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO, wenn sich die baulichen Anlagen auf ihr befinden oder zumindest über die Erdoberfläche ragen. Die Überdeckung setzt zwar nicht voraus, dass alle in Betracht kommenden Teile der baulichen Anlage eine unmittelbare Verbindung mit Grund und Boden haben, gleichwohl muss die Mitrechnung nach Sinn und Zweck der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Festsetzungen über die Grundfläche gerechtfertigt sein. Dabei kommt es im Wesentlichen darauf an, eine übermäßige Nutzung und Versiegelung zugunsten des Bodenschutzes insgesamt zu vermeiden.

Während für die hinreichende Erfassung von baulichen Anlagen innerhalb der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung demnach regelmäßig die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder einer maximal zulässigen Grundfläche erforderlich ist, besteht hinsichtlich der von Solarmodulen überdeckten Grundfläche diesbezüglich in gewissem Umfang Rechtsunklarheit, die in der Planungspraxis auch zu unterschiedlichen Festsetzungen führt.

Die einzelnen Solarmodule der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage werden ohne flächenhafte Versiegelung errichtet und bleiben in ihrer Höhe begrenzt. Zudem sind die Grün- und Freiflächen zwischen und unterhalb der einzelnen Solarmodule überwiegend als extensives Grünland zu entwickeln und auch im Bereich von Zuwegungen wasserdurchlässig zu befestigen. Im Sinne der vorgenannten Ausführungen könnte demnach für diesen Teilbereich des Plangebietes auf eine Mitanrechnung bei der Grundflächenzahl verzichtet werden. Da vorliegend jedoch von einer entsprechenden Mitrechnung ausgegangen wird, setzt der Bebauungsplan für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß fest. Die Festsetzung entspricht somit dem Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete.

Die vergleichsweise hohe Grundflächenzahl ergibt sich durch die Mitrechnung der von den Solarmodulen überdeckten Flächen. Die Größe der anzusetzenden Grundfläche der durch die Solarmodule entstehenden Überdeckung des Baugrundstückes ist nach deren Außenmaßen als senkrechte Projektion auf das Baugrundstück zu bestimmen.

Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die maximale Grundfläche für befestigte Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen innerhalb des Sondergebietes insgesamt 2.700 m² beträgt. Für Transformatorenstationen ist eine maximale Grundfläche von insgesamt 70 m² zulässig; im Übrigen gilt für technische und sonstige Nebenanlagen eine maximale Grundfläche von insgesamt 30 m². Temporäre Baustelleneinrichtungsflächen sind bis zu einer Größe von insgesamt maximal 4.000 m² zulässig. Mit der Festsetzung kann demnach, auch vor dem Hintergrund der gewählten Festsetzung einer insgesamt hohen Grundflächenzahl, das Maß der zulässigen tatsächlichen Versiegelung hinreichend begrenzt werden.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan für den Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Stromspeicher)“ die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Quadratmeter fest. Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung und wird auf ein Maß von GR = 2.900 m² begrenzt.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Sondergebietes, um somit auch die Höhenentwicklung der Photovoltaikanlage sowie der ergänzenden technischen und sonstigen Nebenanlagen eindeutig bestimmen zu können. Für die **Modultische** wird daher eine maximale Höhe von 4,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Für technische und sonstige **Nebenanlagen**, mit Ausnahme von Einfriedungen, ist eine maximale Höhe von 4,0 m zulässig. Für **Antennen und Kameramasten** gilt hingegen eine maximale Höhe von 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Der **Mindestabstand** zwischen den Solarmodulen auf den Modultischen und der Geländeoberfläche beträgt zudem im Mittel 0,80 m, sodass sich das unter den Modultischen vorgesehene extensive Grünland entwickeln kann und auch grundsätzlich eine Bewirtschaftung oder Beweidung möglich ist.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, die im Sondergebiet mit den Solarmodulen und in den Flächen für Versorgungsanlagen durch die Stromspeichermodule und somit durch die jeweilige Hauptanlage nicht überschritten werden dürfen. Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass technische und sonstige Nebenanlagen sowie Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen sowie temporäre Baustelleneinrichtungsflächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3.4 Versorgungsflächen

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des vorgesehenen Batteriespeichers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung **Elektrizität (Stromspeicher)** fest und schafft damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb der entsprechenden Infrastruktur zur Stromspeicherung. Gleichzeitig dient die spezifische Flächenbestimmung der Vermeidung von Nutzungskonflikten und gewährleistet, dass Immissionsschutz- und Sicherheitsabstände eingehalten werden.

3.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt mit einer Fläche von rd. 1 ha innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Knüll“. Das Vogelschutzgebiet „Knüll“ liegt vor allem im Basalt-, stellenweise auch im Bundsandstein-Mittelgebirge und ist durch ein intensiv verflochtenes Mosaik aus grünlandgeprägtem Offenland und vor allem aus Buchenwäldern und Fichtenbeständen bestehenden Waldbereichen charakterisiert. Schmale Bachtälchen mit Wiesenzügen und Erlengehölzsäumen ergänzen diese typische Landschaft, die einen hervorragenden Lebensraum für viele Wald- und Halboffenlandvogelarten bietet. Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags wird das Vorkommen potenzieller Vogelarten überprüft. Der Bebauungsplan setzt im entsprechenden Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Extensivgrünland** fest, die durch eine zweischürige Mahd oder Beweidung als Extensivgrünland zu entwickeln ist. Für die Neuanlage des Grünlands ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden. Die Festsetzung dient vor allem der Sicherung der Freihaltung der Flächen und der Stärkung ihrer ökologischen Funktionen. Gleichzeitig trägt die extensivierte Nutzung dazu bei, typische Wiesen- und Weidegesellschaften zu stärken und trägt somit auch zur Erfüllung der Schutzziele des Vogelschutzgebietes bei.

3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert und einem Ausgleich zugeführt werden. Vor diesem Hintergrund sowie zur Vermeidung von weitergehenden Versiegelungen setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen sowie temporäre Baustelleneinrichtungsflächen in **wasserdurchlässiger Bauweise** herzustellen sind. Darüber hinaus sind die **Modultische** für die Solarmodule, mit Ausnahme von Einzel-, Punkt- und Köcherfundamenten, ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Zudem sind mindestens 70 % der Flächen innerhalb des Sondergebietes, auch unterhalb der Solarmodule, durch eine zweischürige Mahd oder angepasste Beweidung als extensives **Grünland** zu entwickeln. Für die Neuanlage des Grünlands auf bislang als Acker genutzten Flächen ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden. Die übrigen Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass insbesondere zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten für die **Beleuchtung** ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden sind. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

Schließlich beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO wurden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Gegenstand ist die Gestaltung und Ausführung von **Einfriedungen**. Einfriedungen von Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Stromspeicher sind insbesondere zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus sowie aus versicherungstechnischen Gründen erforderlich. Einfriedungen können allerdings insbesondere in der freien Feldflur auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet reduziert werden, indem die Zulässigkeit von Einfriedungen auf den erforderlichen Umfang beschränkt wird. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zuzüglich Übersteigenschutz zulässig sind. Ein **Mindestbodenabstand** von im Mittel 0,15 m ist zu gewährleisten, sodass die Durchlässigkeit für Kleintiere weiterhin gewährleistet werden kann. **Mauern** sowie **Mauer- und Betonsockel** sind unzulässig, um somit den angestrebten offenen Charakter zu wahren. **Punktfundamente** sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Bodenbeschaffenheit dies im Einzelfall erfordert.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 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 Bauleitplan 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 Bauleitplan 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.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. 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, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält.

Ein **Ergebnisbericht** der durchgeführten faunistischen Erhebungen bezogen auf die planungsrelevanten Tierartengruppen liegt bereits vor und ist als Anlage beigelegt; die Ergebnisse der abschließenden artenschutzrechtlichen Prüfung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im weiteren Verfahren zum Entwurf im Bebauungsplan berücksichtigt. Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** wird der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,

- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- d) Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6. 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 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wie folgt behandelt.

6.1 Überschwemmungsgebiete

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

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der geplanten Nutzung grundsätzlich kein Wasserbedarf.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers ist im Zuge der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen wird zudem sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Die Festsetzungen dienen somit auch dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung und Nutzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie einer Stromspeicheranlage und somit zumindest punktuell auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Der Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren und setzt für das Sondergebiet fest, dass die Modultische für die Solarmodule, mit Ausnahme von Einzel-, Punkt- und Köcherfundamenten, ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten und mindestens 70 % der Flächen innerhalb des Sondergebietes, auch unterhalb der Solarmodule, durch eine zweischürige Mahd oder angepasste Beweidung als extensives Grünland zu entwickeln sind.

Insofern werden Maßnahmen getroffen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen wird sichergestellt, dass auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Ein Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist nicht vorgesehen.

Oberflächengewässer, Gewässerrandstreifen und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

6.3 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Im Plangebiet fällt im Zuge des geplanten Vorhabens kein Schmutzwasser an.

Versickerung des Niederschlagswassers

Zwischen den einzelnen Solarmodulen sowie Batteriespeichermodule bestehen ausreichend breite Abstände, innerhalb derer das anfallende Niederschlagswasser von den Modulen ablaufen kann.

6.4 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Im Zuge des geplanten Vorhabens tritt kein durch die zulässigen baulichen Maßnahmen bedingter maßgeblich höherer Abfluss bei Niederschlag ein.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschriften zur wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen, durch die Festsetzungen, dass im Sondergebiet die Modultrische für die Solarmodule, mit Ausnahme von Einzel-, Punkt- und Köcherfundamenten, ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten und mindestens 70 % der Flächen innerhalb des Sondergebietes, auch unterhalb der Solarmodule, durch eine zweischürige Mahd oder angepasste Beweidung als extensives Grünland zu entwickeln sind.

Eine flächenhafte Versiegelung des Bodens unterhalb oder im näheren Umfeld der Modultische ist nicht vorgesehen; der Versiegelungsgrad wird durch eine Aufständigung der Solarmodule auf ein Minimum reduziert.

Starkregen

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist für das Plangebiet größtenteils einen hohen und nur für die nördliche Spitze des Plangebietes einen mittleren Starkregen-Index auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum keine erhöhte Vulnerabilität an. Die Gemeinde Kirchheim verfügt zudem über kommunale Fließpfadkarten. In diesen wird für den vollständigen Bereich des Plangebietes eine Aussage in Bezug auf das Gefährdungspotential getroffen. Demnach wird der Bereich des eigentlichen Baugrundstückes als Ackerland – mäßig gefährdet bei einer durchschnittlichen Hangneigung von 10 % im Bereich des Sondergebietes und einer durchschnittlichen Hangneigung von 6 % im Bereich der Versorgungsfläche eingestuft. Des Weiteren werden im südlichen Abschnitt des Sondergebietes, im Bereich der nordöstlichen Wegeparzelle und innerhalb des südöstlichen Wirtschaftsweges, Fließpfade mit einem Einzugsgebiet von mindestens 1 ha und einer Ausdehnung von 10 m zu jeder Seite dargestellt. Die Fließpfade einschließlich der dazugehörigen Pufferzone liegen im Wesentlichen in den Wegeparzellen, jedoch auch im südlichen Bereich des Sondergebietes, sodass ein gewissen Gefährdungspotential von Bodenabtrag bei entsprechenden Regenereignissen nicht ausgeschlossen werden kann. Allerdings gilt es darauf hinzuweisen, dass durch die Module selbst keine Bodenversiegelung erfolgt, was zur Beeinträchtigung der Regenwasserinfiltration führt. Vielmehr verhindern die Module, dass das anfallende Niederschlagswasser direkt auf den Boden trifft. Das Niederschlagswasser läuft zunächst an den Modulen hinab und gelangt über die Tropfkanten auf den Boden. Zumal unter den Modulen ausreichend Flächen für eine gleichmäßige Verteilung des Regenwassers und eine natürliche Versickerung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wirken die im Bebauungsplan festgelegten Festsetzungen, wie z.B. die Begrenzung der zulässigen Versiegelung sowie die extensive Bewirtschaftung der Flächen unterhalb der Module eingriffsminimierend (höhere Infiltrationsrate, höhere Oberflächenrauigkeit gegenüber dem bisherigen Intensivacker) und tragen somit zur Reduzierung der Erosionsgefahr bei.

7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei der Planung und Durchführung sind die fachlichen Anforderungen insbesondere der DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten jedoch Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

8. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 11.06.2025 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, 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, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ und von Versorgungsflächen im Kontext der im Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Wirtschaftswege kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten, da nicht von einer Beeinflussung schutzbedürftiger Nutzungen oder technischer Einrichtungen im Umfeld auszugehen ist. Zumal die elektromagnetischen Felder innerhalb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage selbst regelmäßig deutlich unter den Werten, die normalerweise im häuslichen Umfeld oder in Bürogebäuden auftreten, liegt.

10. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

11. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	99.824 m²
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“	85.373 m ²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	534 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Stromspeicher)“	3.600 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“	10.317 m ²

13. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 28.08.2025
- Vorläufige Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen, Plan Ö GmbH, Stand: 31.07.2025

Planstand: 28.08.2025

Projektnummer: 25-3008

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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