

Stadt Lollar, Gemarkung Lollar

Begründung

Bebauungsplan

„Batteriespeicher Auf dem Rußland“

Entwurf

Planstand: 26.11.2025

Projektnummer: 25-3057

Projektleitung: Wolf / Lindner

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

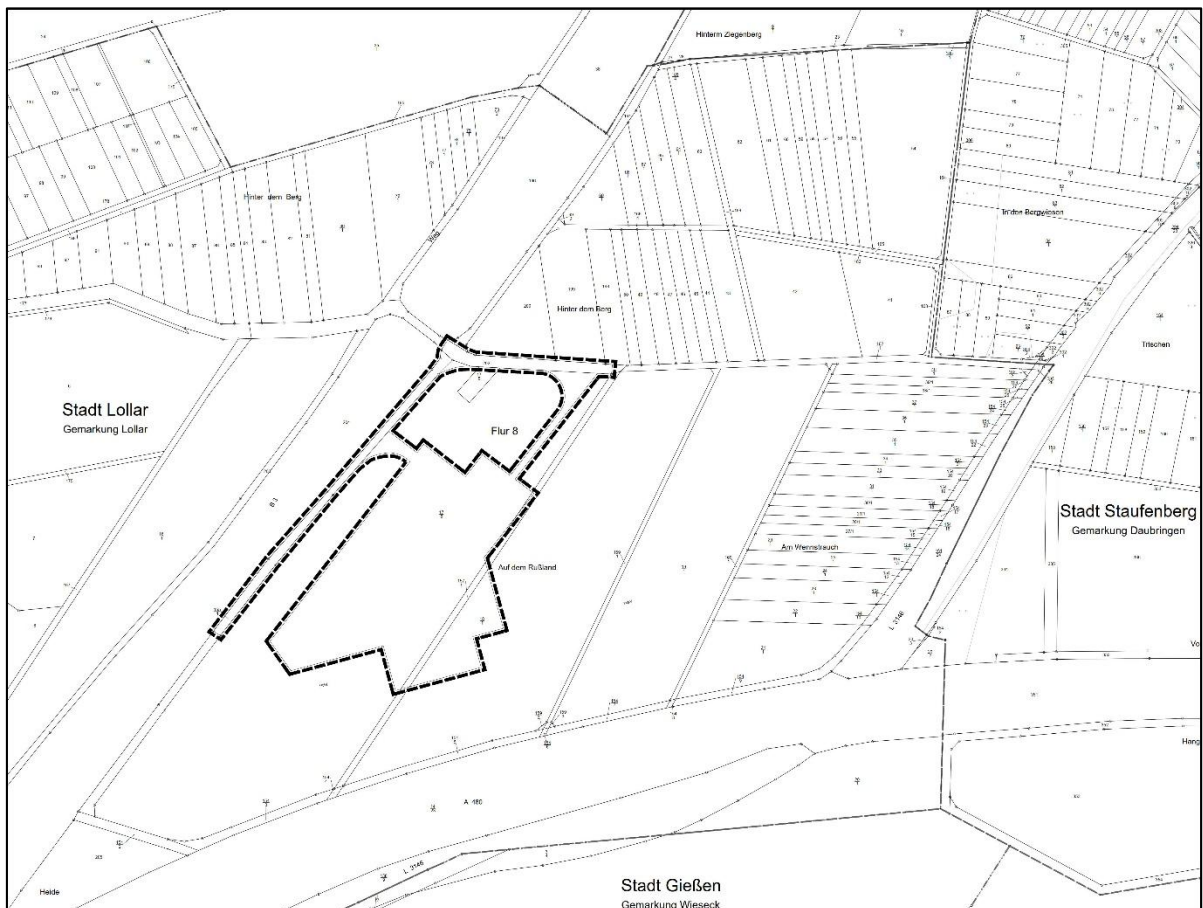
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	9
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.7 Änderungen zum Entwurf	12
1.8 Verfahrensart und -stand	13
2. Städtebauliche Konzeption	13
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	15
4. Inhalt und Festsetzungen	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	18
6. Wasserrechtliche Festsetzungen	19
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	19
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	19
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	20
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	20
7.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen.....	20
8. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	20
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
9.1 Hochwasserschutz.....	21
9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	22
9.3 Grundwasserschutz	22
9.4 Schutz oberirdischer Gewässer.....	25
9.5 Abwasserbeseitigung.....	25
9.6 Abflussregelung	26

9.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	27
10.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	27
11.	Kampfmittel.....	29
12.	Immissionsschutz	31
13.	Brandschutz.....	31
14.	Denkmalschutz	32
15.	Bergbau	33
16.	Sonstige Infrastrukturen im Plangebiet	33
17.	Bodenordnung.....	35
18.	Flächenbilanz.....	35
19.	Anlagen und Gutachten	36

Abb. 1: Übersichtskarte des Geltungsbereiches



Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

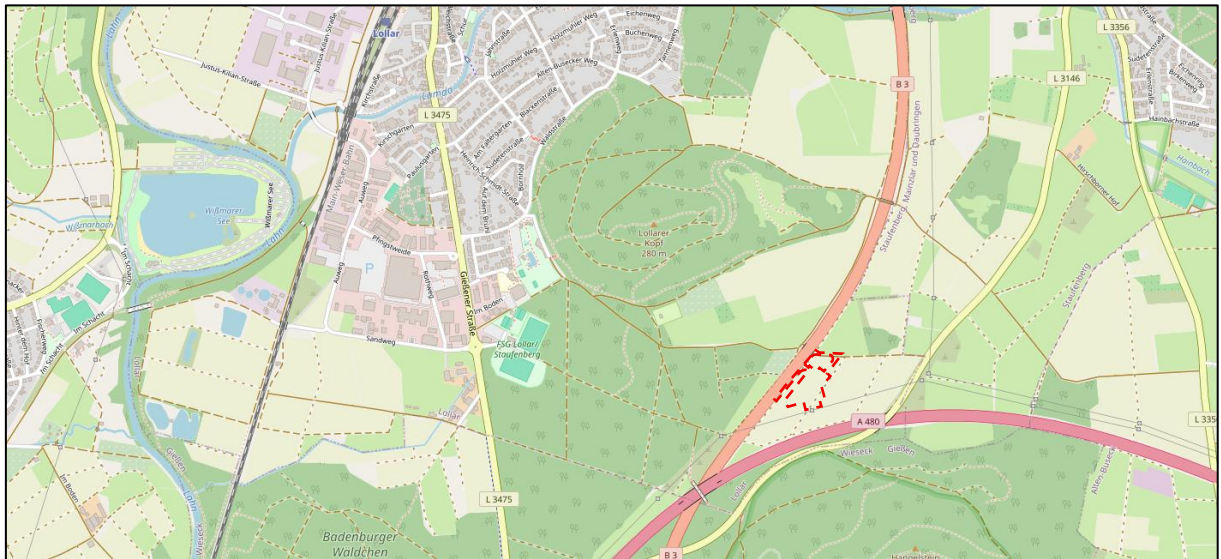
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Auf die Stadt Lollar ist ein Vorhabenträger zugekommen, der einen Stand-alone-Batteriespeicher und ein Umspannwerk auf städtischen Flächen errichten und betreiben möchte. Stand-alone-Batteriespeicher sind eigenständige Energiespeichersysteme mit eigenem Netzanschluss, der nicht mit Solar- oder Windparks geteilt wird. Sie arbeiten unabhängig von EE-Anlagen und beziehen ihre Energie aus dem Stromnetz. Aus diesem Grund ist die Lage zur bestehenden Hochspannungsfreileitung gewählt worden bzw. zwingend vorgegeben, die im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches verläuft. Mit dem System soll flexibel Batteriestrom ein- und ausgespeist werden und somit zur Stabilität der Stromversorgung in der Region beigetragen werden.

Das Planziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Anlagen (hier: Batteriespeicher und Umspannwerk), die der Speicherung von Strom dienen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden entsprechend Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) dargestellt. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Batteriespeichers, um eine nachhaltige Energieversorgung aufzubauen und zu sichern. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild zu minimieren. Zusätzlich werden zum Entwurf naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und Maßnahmen festgesetzt, um den Eingriff zu kompensieren. Durch die angrenzenden FFH-Gebiete (im Norden und Osten FFH-Gebiet „Feuchtwiesen bei Daubringen“ und südlich das FFH-Gebiet „Hangelstein“) wird eine Auseinandersetzung erforderlich, welche Bestandteil des Umweltberichtes ist. Die Ziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2025), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lollar stellt die Flächen als *Fläche für die Landwirtschaft* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans jedoch den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geändert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt an das Dreieck der Verkehrsachsen Bundesstraße B3 und Bundesautobahn A 480 in der Gemarkung Lollar südöstlich der Kernstadt an. Das Plangebiet stellt sich als zusammenhängende Ackerfläche dar. Im Süden grenzt das Plangebiet an die A 480, im Westen an die B 3 an. Im Norden befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, im Osten grenzt weitere landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackernutzungen) an.

Betroffen sind die Flurstücke 17/6tlw., 18/1tlw., 155/1tlw., 157/1tlw. und 202tlw. in der Flur 8 in der Gemarkung Lollar. Der Gemarkungsname lautet *Auf dem Rußland*. Die Zuwegung zu dem Gelände verläuft im nördlichen Abschnitt über die Gemarkung Daubringen (Stadt Staufenberg). Für diesen Abschnitt muss separates Bauplanungsrecht über die Stadt Staufenberg geschaffen werden. Hierzu erfolgt zunächst eine Abstimmung mit der Kreisbauaufsicht Gießen, inwieweit andere Möglichkeiten des Nachweises einer ausreichenden Erschließung möglich sind. Gleiches gilt für Abstimmungen mit Hessen Mobil, da auch eine Behelfszufahrt über die Bundesstraße B 3 in Betracht gezogen wird. Die Zuwegung auf den Flächen der Gemarkung Lollar wird mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um Bauplanungsrecht für die Erschließung des Sondergebietes zu schaffen. Hier wurden zum Entwurf Modifikationen des Geltungsbereiches erforderlich, um die Erschließung des Plangebietes aus Richtung der einzurichtenden Behelfszufahrt planungsrechtlich vorzubereiten. Ein entsprechender Antrag wurde bei Hessen Mobil eingereicht und die Abstimmung somit initiiert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird über die Durchführung einer Maßnahme, die im Rahmen des Waldgutachtens der Stadt Lollar als Naturwaldentwicklungsfläche „Buchenaltholz“ konzipiert wurde, geleistet. Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 128/50tlw., Flur 1 der Gemarkung Odenhausen/Lahn. Die Fläche befindet sich im Stadtwald nördlich von Lollar, angrenzend am FFH-Gebiet „Krofdorfer Forst“. In dem Waldabteil (Abt. 308B1) ist als Ausgleichsmaßnahme die Waldnutzung stillgelegt worden.

Abb. 3: Lw. Weg (Blickrichtung Ost)



Abb. 4: Ackerland (Blickrichtung Süd)



Abb. 5: Teilausgebauter Lw. Weg



Abb. 6: Funkmast (Blickrichtung Westen)



1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** weist für das Plangebiet ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* (6.3-1) sowie ein *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* (6.1.2-1) und ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (6.1.3-1) aus.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1)

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes für Anlagen (Batteriespeicher und Umspannwerk), die der Speicherung von Strom dienen, wird ein Teil der Fläche, die im Regionalplan als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt ist, in Anspruch genommen.

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.*

Die Inanspruchnahme eines Vorranggebietes für Landwirtschaft erfolgt vor dem Hintergrund des Planzieles der Errichtung eines Stand-Alone-Batteriespeichers, welches ein eigenständiges Energiespeichersystem mit eigenem Netzanschluss beinhaltet. Sie beziehen ihre Energie aus dem Stromnetz. Aus diesem Grund ist die Lage zur bestehenden Hochspannungsfreileitung gewählt worden und zwingend notwendig, die im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches verläuft. Aufgrund der Lage am Dreieck der Verkehrsachsen Bundesstraße B3 und Bundesautobahn A 480 an, den Hochspannungsleitungen und einem höheren Funkmast ist eine anthropogene Vorprägung der Fläche bereits vorhanden. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zum aktuellen Zeitpunkt nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ob ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird, wird deshalb im weiteren Planverfahren geprüft.

Vorranggebiet Regionaler Grünzug (6.1.2-1)

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 Vorranggebiets 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.*

Das Vorranggebiet Regionaler Grünzug erstreckt sich großflächig rund um Lollar. Die vorliegende Planung eines Batteriegroßspeichers und einem dazugehörigen Umspannwerk bereitet eine Bebauung vor, die sich durch die bereits vorhandenen Freileitungen in diesem Bereich und den angrenzenden Verkehrsflächen entsprechend in die Umgebung einfügt. Somit wird aktiv einer splitterhaften Einflussnahme in das natürliche Landschaftsbild entgegengewirkt. Die Funktionen des Vorranggebiets Regionaler Grünzug können, zwar in Teilen beeinträchtigt, auch weiterhin erhalten bleiben. Ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht vorbereitet. Auch die Geltungsbereichsreduktion zum Entwurf von 4,5 auf unter 2 Hektar hilft dabei, dem Ziel Vorranggebiet Regionaler Grünzug zu entsprechen, da die Beeinträchtigung deutlich reduziert wurde.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

Überlagert wird das Plangebiet von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Die Festlegung dieses Gebietes erfolgt flächendeckend im Bereich der Gemarkung Lollar.

6.1.3-1 (G) (K)

*In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen*

vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Die vorliegende Planung eines Batteriespeichers und einem dazugehörigen Umspannwerk bereitet eine Bebauung vor, die aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Durchlüftung des Gebietes und der Umgebung nicht verhindert. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Bauweise sich nachteilig auf die Frischluftschneisen auswirken wird, da die Zirkulation durch die Baukörper nicht wesentlich beeinträchtigt werden sollte.

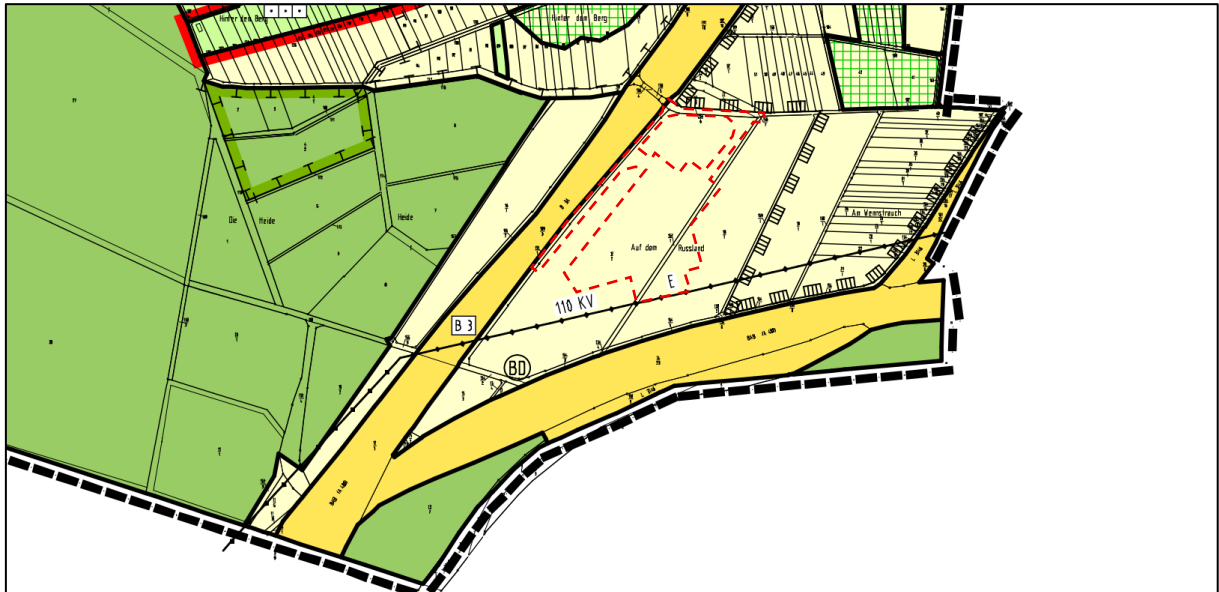
Es wird in diesem Bereich durch die Batteriespeicher zu einer Versiegelung kommen, welche in einem verträglichen Maß erfolgt und durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt wird. Auch wird nicht mit einem Ausstoß von größeren Mengen an Emissionen von Luftschadstoffen gerechnet. Im Bereich des Plangebietes sind Vorbelastungen hinsichtlich Luftschadstoffen und Lärm durch die angrenzende Autobahn A 480 sowie der Bundesstraße B 3 bereits gegeben.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens der Oberen Landesplanungsbehörde gemeldet, dass der vorliegende Bebauungsplan aufgrund der Beeinträchtigung des Vorranggebietes für Landwirtschaft (Ziel der Raumordnung) und der Raumbedeutsamkeit des Vorhabens zu diesem Planstand nicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist. Aus diesem Anlass wurde ein Abstimmungsgespräch zwischen der Stadt Lollar, dem Vorhabenträger und dem RP gesucht. Im Ergebnis wurde der Kompromiss gefunden, die Fläche des Geltungsbereiches deutlich zu reduzieren und damit dem Belang Landwirtschaft nachzukommen. Aufgrund technischer Innovationen im Bereich der Speichermodule und einer Aktualisierung des Parklayouts sowie der Rücknahme der Ausgleichsflächen und den Ersatz durch Zuweisung von Ökokontomaßnahmen konnte der Geltungsbereich von ca. 4,5 Hektar auf unter 2 Hektar reduziert werden. Vor diesem Hintergrund wird folglich die Auffassung vertreten, dass die vorliegende Bauleitplanung nun an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Lollar aus dem Jahr 2006 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt. Das Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Sonderbauflächen.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lollar



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Geltungsbereich liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Das Plangebiet ist somit dem planungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen.

1.6 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 Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Aufgrund des Planzieles und technisch-physikalischer Infrastrukturanforderungen muss das Plangebiet im räumlichen Kontext einer 110-kV-Hochspannungsfreileitung liegen. Im Stadtgebiet von Lollar liegt lediglich im

Bereich der Clemens-Brentano-Europaschule eine 110-kV-Leitung geringfügig im Innenbereich. Durch die bestehende Schullnutzung steht die Fläche jedoch nicht zur Verfügung.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung zwar bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Die Flächen befinden sich jedoch im öffentlichen Eigentum.

Der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Flächen stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Versorgung mit Energie sowie der Versorgungssicherheit ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung eines Bodengutachtens in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

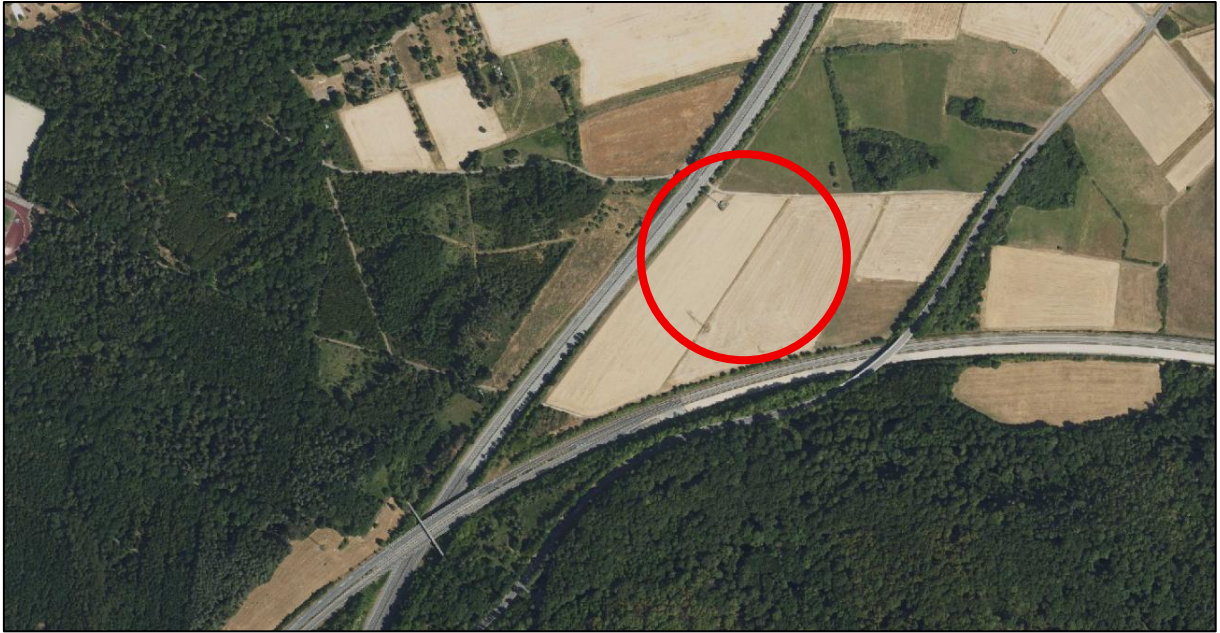
Standortwahl und Alternativen

Es wurden bereits die Standortwahl und die fehlenden Alternativen in der Stadt angesprochen. Die Standortwahl beruht auf der Tatsache, dass aufgrund des Planzieles das Plangebiet im Bereich einer 110-kV-Leitung mit Anschlussmöglichkeit liegen muss. Es wird eine kompakte Anordnung der Batteriemodule sowie eine Eingrünung vorgesehen, um eine möglichst geringfügige Flächeninanspruchnahme sowie ein Einfügen in das Landschaftsbild zu ermöglichen. Der Sonderbauflächenbedarf¹ zur Errichtung des Batteriespeichers liegt (nach den Gesprächen mit dem RP Gießen und der Komprimierung des Parklayouts) bei rd. 1,5 ha.

Im Stadtgebiet von Lollar befinden sich Alternativflächen im räumlichen Kontext zu 110-kV-Hochspannungsfreileitungen stets im Bereich landwirtschaftlicher Flächen. Die Alternativfläche 1 entspricht dem vorliegenden Plangebiet südöstlich von Lollar. Der Bereich ist durch die angrenzende A 480 sowie der B 3 bereits aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vorbelastet sowie eine anthropogene Überformung der Landschaft sichtbar (Freileitungen und Funkmast). Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht oder nur am Rande betroffen.

¹ Der Vorhabenträger hat aus technischer Sicht eine Alternativenprüfung vorgenommen und abschließend den vorliegenden Standort bestimmt.

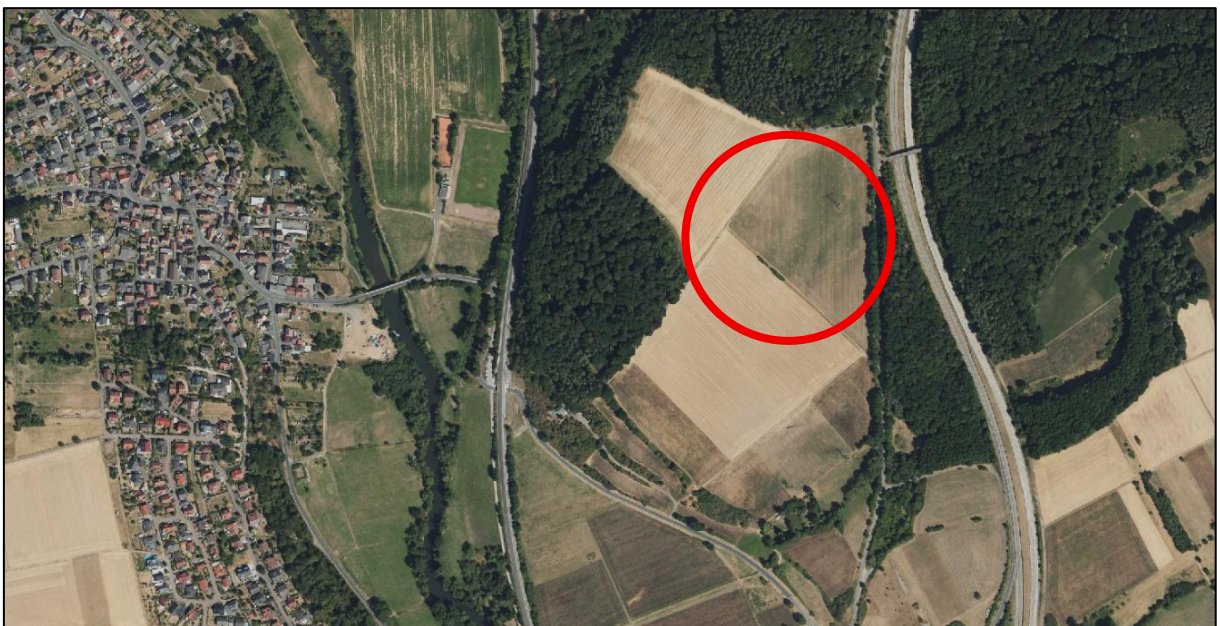
Abb. 9: Luftbild der Alternativfläche 1 (vorliegendes Plangebiet)



Quelle: HLNUG (www.natureg.hessen.de; 06/2025), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Alternativfläche 2 befindet sich ebenfalls in der Gemarkung Lollar, im Norden des Stadtgebietes auf Höhe des Stadtteils Odenhausen. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. Die Fläche liegt auch im Nahbereich der B 3, jedoch besteht durch eine Waldfläche dazwischen kein Sichtkontakt. Somit wirkt das Landschaftsbild in diesem Bereich im Vergleich zum Standort 1 unberührt. Die Standortwahl für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für Anlagen (Batteriespeicher und Umspannwerk), die der Speicherung von Strom dienen, würde in diesem Bereich eine Zerschneidung der Landschaft hervorrufen.

Abb. 10: Luftbild der Alternativfläche 2

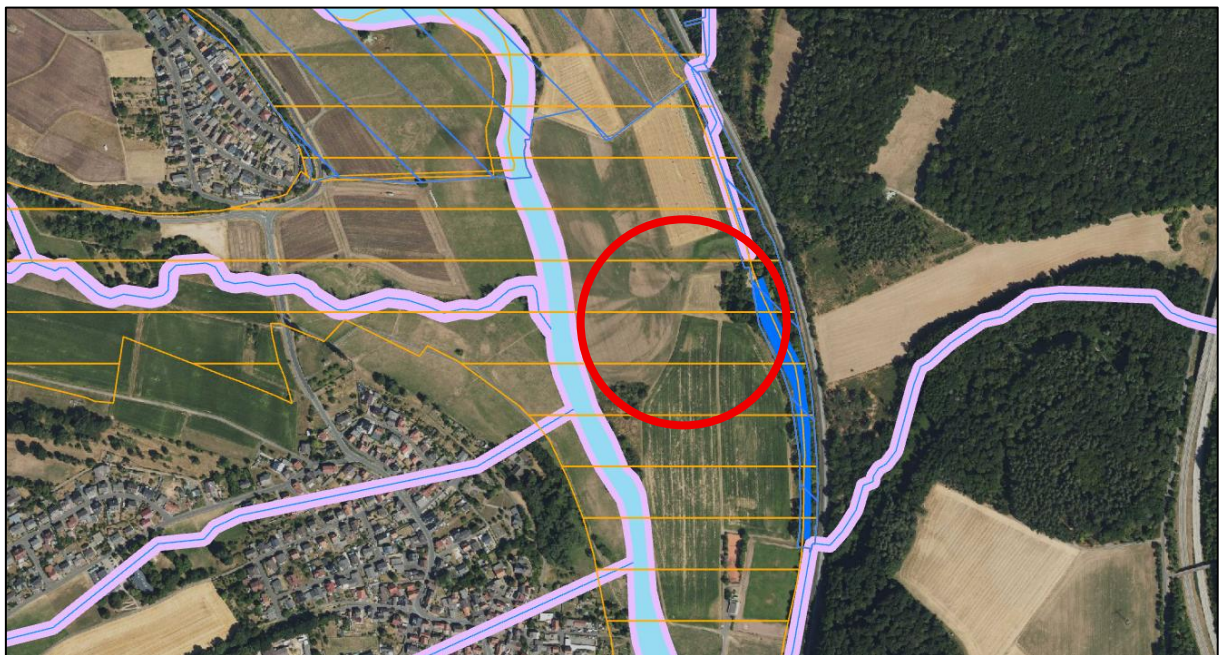


Quelle: HLNUG (www.natureg.hessen.de; 06/2025), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Alternativfläche 3 befindet sich in der Gemarkung Odenhausen, im Nordosten des Stadtteils Odenhausen. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill sowie im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Somit ist eine Bebauung der Fläche ausgeschlossen und die Fläche als Alternativfläche für das oben genannte Vorhaben ungeeignet.

Aufgrund der Anforderungen des Vorhabens an das Plangebiet sowie den Gegebenheiten im Stadtgebiet von Lollar ist eine Eignung der Fläche lediglich im Bereich der Alternativflächen 1 und 2 vorhanden. Vor dem Hintergrund des Eingriffes in das Landschaftsbild sowie der möglichen Zerschneidung der Landschaft ist die Alternativfläche 1 durch ihre Lage im Randbereich mehrerer Straßen besser geeignet. Eine Zerschneidung der Landschaft ist hier bereits gegeben und wird durch das Vorhaben nicht verstärkt oder erst hervorgerufen, wie im Fall der Alternativfläche 2.

Abb. 11: Luftbild der Alternativfläche 3



Quelle: HLNUG (www.natureg.hessen.de; 06/2025), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.7 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 naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben sich für die vorliegende Bauleitplanung Änderungen ergeben, die in erster Linie die Ausgestaltung der Sondergebiete sowie im Resultat eine flächenhafte Reduktion des Geltungsbereiches, aber auch die naturschutzrechtliche Ausgleichsplanung betrifft. Die wesentlichen Änderungen zum Entwurf werden nachfolgend aufgeführt:

1. Aufgrund technischer Innovationen in den Batteriespeichermodulen und Anpassungen an der Ausgleichsplanung (Ausgleich durch Ökokontomaßnahmen) wird der Geltungsbereich von 4,57 Hektar (Stand Vorentwurf) auf unter 2 Hektar (Stand Entwurf) reduziert.
2. Feldweg im Nordosten wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen, wodurch die Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Feuchtwiesen bei Daubringen“ maßgeblich reduziert wird.

3. Die Flächen für Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühwiese“ werden zurückgenommen, um dem Belang Landwirtschaft und der Lage im *Vorranggebiet für Landwirtschaft* Rechnung zu tragen.
4. Der gesamte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch Maßnahmen im Lollarer Forstgebiet. Es wird eine Ausgleichsmaßnahme mit dem Entwicklungsziel „Waldstilllegung“ festgesetzt. Hierzu wurde eine Plankarte 2 erstellt und in den Bebauungsplan integriert.
5. Der 2. Bauabschnitt des Sondergebietes entfällt, da dieselbe Speicherleistung lediglich im 1. Bauabschnitt aufgrund technischer Innovation untergebracht werden kann.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit FNP-Änderung und Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	22.05.2025 Bekanntmachung: 11.07.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	14.07.2025 – 15.08.2025 Bekanntmachung: 11.07.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 10.07.2025 Frist 15.08.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	01.12.2025 – 16.01.2026 Bekanntmachung: 28.11.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 26.11.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt der Stadt Lollar.

2. Städtebauliche Konzeption

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Batteriespeicher und Umspannwerk“, sodass die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit Anlagen, die der Speicherung von Strom dienen, im Plangebiet errichtet werden können.

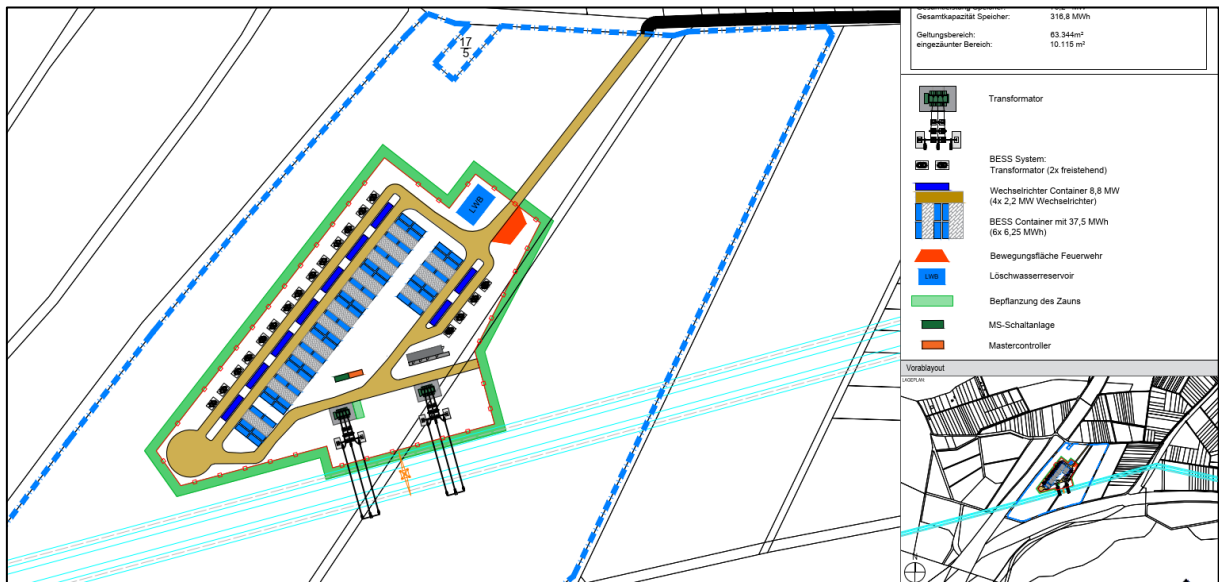
Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Batteriegroßspeicherwerk (engl. „Battery Energy Storage System“, abgekürzt „BESS“) basierend auf Lithium-Ionen-Batterien mit einer Leistung von rund 80 MW und einer Speicherkapazität von rund 315 MWh. Die Höhe des BESS - ohne Berücksichtigung

der Fundamente - beträgt 4 Meter (Höhe der Container). Nachfolgend wird eine kurze Beschreibung der wichtigsten Anlagenkomponenten vorgestellt:

- Batteriesystem: Das Batteriesystem stellt die Speichereinheit des BESS dar. Basierend auf Lithium-Ionen-Batteriemodulen speichern sie den elektrischen Strom. Neben den Batteriemodulen umfasst das Batteriesystem ein Batteriemanagementsystem, ein Brandschutz- sowie ein Kühlsystem.
- Systemschaltschrank: Der Systemschaltschrank enthält die Hilfstelsysteme, die die Betriebssicherheit und den ordnungsgemäßen Betrieb der BESS-Module gewährleisten. Hierzu zählen unter anderem die Systemsteuerung für die BESS-Module, Niederspannungs-Schaltanlagen, die Steuerung des Brandschutzsystems sowie ggf. eine unterbrechungsfreie Stromversorgungsanlage (USV-Anlage).
- Wechselrichter: Die Wechselrichter dienen zur Umwandlung der von den Batterien erzeugten Gleichspannung in die Wechselspannung des überörtlichen Stromnetzes.
- Transformatoren: Die Transformatoren dienen dazu, die Systemspannung des BESS auf die Netzspannung zu transformieren.
- Umspannwerk: Über das Umspannwerk werden die Speicherkapazitäten an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Es enthält die Leistungselektronik zur Steuerung des Gesamtsystems, sowie die Strommesssysteme.

Entsprechend der hier vorgestellten Funktionsweise eines Batteriespeicherwerks wird ein darauf zugeschnittener Nutzungskatalog hinsichtlich zulässiger Arten baulicher Nutzungen im Sondergebiet festgesetzt.

Abb. 12: Vorhabenplan des Batteriegroßspeicherwerks (ToRa GmbH, Stand 11/2025, unverbindlich)



Die Zuwegung zu dem Gelände verläuft über den Feldweg (Unterführung B3) von Westen her (Gemarkung Lollar). Die Zuwegung auf den Flächen der Gemarkung Lollar wird mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um Bauplanungsrecht für die Erschließung des Sondergebietes zu schaffen. Im Bereich des vorhandenen Mastes der 110-kV-Hochspannungsfreileitung wird das Umspannwerk vorgesehen. Nordwestlich angrenzend ist ein Baufenster für die Batteriespeicheranlagen vorgesehen. Für die Bau-einrichtungsphase, bei der die Container und Transformatoren per Schwerlasttransport angeliefert werden müssen, wurde die Einrichtung einer Behelfszufahrt bei Hessen Mobil beantragt. Die Abstimmung erfolgt parallel zur Entwurfs-offenlage.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege im Norden und Westen bleiben erhalten und werden im Plangebiet entsprechend dem Bestand ausgewiesen, damit die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch zukünftig weiterhin gut erreichbar sind. Davon zweigen private Betriebswege zur direkten Erschließung der jeweiligen Nutzung ab.

Neben der Verpflichtung der Versickerung von Niederschlagswasser werden weitere Maßnahmen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, die sich eingriffsminimierend auswirken und dem städtebaulichen Ziel des Einfügens in die Landschaft dienen sollen.

Dazu gehören Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der farbigen Gestaltung der Anlagen in einer landschaftsbildverträglichen Weise sowie Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie von Einfriedungen. Diese Maßnahmen dienen der verträglichen Integration des Vorhabens in das Landschaftsbild, wodurch zeitgleich Auswirkungen (z.B. Blendwirkung) auf die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn sowie der Bundesstraße vermieden werden sollen.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der geplante Batterie-Großspeicher wird über das im Bestand gegebene landwirtschaftliche Wegenetz erschlossen. Maßgeblich ist dafür der im Geltungsbereich liegende nördliche landwirtschaftliche Weg, welcher in Richtung Westen unterhalb der Bundesstraße B3 geführt wird und in Richtung Kernstadt Lollar führt. In östlicher Richtung führt der Weg über die angrenzende Gemarkung Daubringen (Stadt Staufenberg). Über eine Zufahrt zur Landstraße L3146 ist hierüber der Stadtteil Daubringen in Richtung Norden und das Gießener Nordkreuz in Richtung Süden zu erreichen, von wo aus das Plangebiet unmittelbar über die Bundesstraße B3 und über die Autobahn A 480 („Gießener Ring“) zu erreichen ist. Die landwirtschaftlichen Wege, die unmittelbar der Betriebszufahrt dienen, sind entsprechend für die Baueinrichtungsphase zu ertüchtigen.

Damit für die Errichtungsphase des Batteriegroßspeichers auch die Transformatormodule angeliefert werden können, benötigt es die Einrichtung einer Behelfszufahrt von der Bundesstraße B3 aus in das Plangebiet hinein. Hierfür wurde ein Ausnahmeantrag bei der Straßenverkehrsbehörde eingereicht, welcher parallel zur Entwurfsoffenlage bearbeitet wird.

Bauverbotszone entlang der Bundesstraße und der Autobahn

Entlang der westlichen Plangebietsabgrenzung verläuft die Bundesstraße B 3, deshalb befindet sich ein Teilbereich des Plangebietes, innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG. Generell gilt, dass Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone). Dies gilt auch, wenn bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder

mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungspflichtigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone zum befestigten Fahrbahnrand bezieht sich auf den bisherigen Straßenrand und ist nachrichtlich bereits in den Bebauungsplan übernommen worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind an den Verlauf der Bauverbotszone angepasst.

Darüber hinaus befindet sich ebenfalls eine Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Autobahn A 480, welche sich im Süden des Plangebietes befindet. Gemäß § 9 FStrG gilt (gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Autobahn A 480) eine 40 Meter tiefe Bauverbotszone, die frei von jeglichen Hochbauten, Nebenanlagen, Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu halten ist. Die Straßenbaubehörde ist bei allen Bauvorhaben gemäß § 9 Abs. 2c FStrG innerhalb der 100 Meter tiefen Baubeschränkungszone zu beteiligen.

Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches sind die Bereiche entlang der Autobahn nicht länger vom Geltungsbereich erfasst.

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

Es erfolgt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes SO „Batteriespeicher und Umspannwerk“ (SO BU) im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind folgende bauliche Anlagen und für den Betrieb der Anlage notwendige Nebenanlagen:

- Batteriespeichermodule bzw. -container,
- Für den Betrieb der Anlage notwendige technische Nebenanlagen (Transformatoren, Wechselrichter, Battery Packs inkl. Steuerungssystem, Brandschutz- und Kühlsysteme, Schaltanlage und USV-Anlage),
- Umspannwerke (inkl. Schaltanlage, Verteilerzentrale, Netzsystem, Messsystem und USV-Anlage),
- Betriebsgebäude,
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen, Stellplätze und Abstellflächen für Container,
- Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,5 m,
- Löschwasserzisternen und Löschwasserbecken,
- Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von ca. 8,0 m.

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.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl (GRZ) und eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

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.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für das Sondergebiet (SO_{BU}, Nr. 1) eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,7** und für das Sondergebiet (SO_{BU}, Nr. 2) eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,5** fest.

Die Festsetzungen orientieren sich an dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Kombination mit dem tatsächlichen Flächenbedarf der Batteriespeicher und des Umspannwerkes. Mit der Verwendung der GRZ wird somit den Bauherren ein hinreichender Gestaltungsspielraum sowie die Flexibilität für die Umsetzung der geplanten Bauaukonzeption ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für die Sondergebiete (SO_{BU}, lfd. Nr. 1 und 2) die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = 1** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann. In Verbindung mit den Eingrünungsmaßnahmen soll der Eingriff in das Landschaftsbild somit verringert werden.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung

gelangenden Bebauungsplanes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebung einfügt und auch hinsichtlich der Lage verträglich dimensioniert ist.

Für das Sondergebiet (SO_{BU}, Nr. 1) gilt eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von 4,0 m, für das Sondergebiet (SO_{BU}, Nr. 2) gilt eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von 6,0 m.

Gebäudeoberkante ist der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Von dieser Festsetzung abweichend können Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von 8 Metern errichtet werden.

Den unteren Bezugspunkt für die Höhenermittlung bildet die natürliche Geländeoberkante.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Module und Gebäude errichtet werden dürfen, sodass den Bauherren bei der Anordnung der Bauten auch weiterhin eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird.

4.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In dem Bebauungsplan sind Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung einer 5 Meter breiten geschlossenen Laubstrauchhecke (Einreihig, Pflanzabstand zwischen den Sträuchern 1,5 Metern) aus standortgerechten einheimischen Arten (siehe Artenliste 4.1) sowie Laubbäume 2. Ordnung im Abstand von 10 Metern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Ausnahme: Die Baumpflanzungen dürfen nicht im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung gepflanzt werden. Der Gehölzbestand ist regelmäßig zurückzuschneiden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

Entwicklungsziel: Waldstilllegung (Plankarte 2, Flurstück 128/50tlw., Flur 1 der Gemarkung Odenhausen/Lahn)

Maßnahme: Das Waldgebiet wird als Teilfläche der Naturwaldentwicklungsfläche „Buchenaltholz im FFH-Gebiet Krofdorfer Forst“ entsprechend dem Waldgutachten der Stadt Lollar (2025) festgesetzt. Dabei wird der Buchenwaldbestand in der Waldabteilung 308 B1 von der Bewirtschaftung ausgenommen.

Die Maßnahme wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Durch die Zuweisung zum vorliegenden Bauleitplanverfahren wird das im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelte Defizit von rd. 207.000 Biotopwertpunkten ausgeglichen.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, das Landschaftsbild 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.

Gestaltung baulicher und technischer Anlagen

Sämtliche bauliche und technische Anlagen im Plangebiet sind in einer landschaftsangepassten Farbgebung (z.B. gedecktes Grün) zu halten.

Die Gestaltungsvorschrift wurde getroffen, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Gestaltung der Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich, aber auch zur Absicherung des Grundstückes gegen Einbruch und Diebstahl. Der Bebauungsplan setzt ausschließlich gebrochene Einfriedungen, wie zum Beispiel Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 3,5 m inklusive Übersteigenschutz, bei einem unteren Abstand von mindestens 15 cm über dem natürlichen Gelände, fest.

Mauern und Mauersockel sind unzulässig. Ausnahmen davon sind Einzel-, Punkt- und Köcherfundamente.

Die Gestaltungsvorschrift dient einerseits einer Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt und andererseits der Permeabilität des Plangebietes für Kleinsäuger.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Um eine gewisse gestalterische Qualität auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten, wird festgesetzt, dass 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) als natürliche Grünfläche anzulegen sind.

6. Wasserrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG wurden wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Danach ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen zu versickern. Als Hinweis zur Verwertung von Niederschlagswasser gilt 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.

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. Nordöstlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein FFH-Gebiet (Nr. 5318-303 Feuchtwiesen bei Daubringen), so dass im Umweltbericht eine FFH-Verträglichkeitsprognose zu erarbeiten ist.

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.

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde ein naturschutzrechtliches Defizit von 206.728 Biotopwertpunkten („Ökopunkte“) ermittelt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird über die Durchführung einer Maßnahme, die im Rahmen des Waldgutachtens der Stadt Lollar als Naturwaldentwicklungsfläche „Buchenaltholz“ konzipiert wurde, geleistet. Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 128/50tlw., Flur 1 der Gemarkung Odenhausen/Lahn. Die Fläche befindet sich im Stadtwald nördlich von Lollar, angrenzend am FFH-Gebiet „Krofdorfer Forst“. In dem Waldabteil (Abt. 308B1) ist als Ausgleichsmaßnahme die Waldnutzung stillgelegt worden.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben. Der Fachbeitrag mit Erkenntnissen über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten wird zum Entwurf vorgelegt. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr. 3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Um artenschutzrechtliche Konflikte ausschließen zu können, wurde ein Faunistisches Gutachten von dem Büro Grenz erarbeitet. Im Ergebnis wurden keine artenschutzrechtlichen Konflikte innerhalb des Plangeltungsbereiches identifiziert.

7.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Es erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu dem durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich.

Das vorliegende Eingriffsdefizit umfasst rd. **207.000** Biotopwertpunkte. Um dieses Defizit auszugleichen, werden Ökokontomaßnahmen der Stadt Lollar mit dem Aktenzeichen „A621.26:0“ zugewiesen. Dabei handelt es sich um forstliche Maßnahmen im Sinne einer neuen Waldbewirtschaftungskonzipierung sowie einer Waldstilllegung. Nähere Ausführungen hierzu sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für Anlagen (Zweckbestimmung Batteriespeicher und Umspannwerk), die der Speicherung von Strom dienen. Da für die Entwicklung von Sonderbauflächen generell ein hohes Maß an Versiegelung (im vorliegenden Fall GRZ = 0,7 (SO1) bzw. 0,5 (SO2)) einhergeht, werden sowohl eingriffsminimierende

Maßnahmen zum Schutz des Bodens sowie Maßnahmen, die der Klimaanpassung und des Einfügens in die Landschaft dienen sollen, aufgenommen.

Die Stadt Lollar unternimmt derzeit Bemühungen, sich den Klimakommunen Hessens anzuschließen. Mit dem Beitritt schließt sich die Stadt auch dem integrierten Klimaschutzplan Hessen 2025 an, mit dem sich das Land Hessen Klimaziele gesetzt hat und über den Anpassungen an die Folgen des Klimawandels erfolgen sollen. Bis 2030 sollen die Emissionen um 55 % reduziert werden und spätestens 2050 will das Land Hessen klimaneutral werden und strebt eine Reduzierung von mindestens 90 Prozent an. Damit die Ziele erreicht werden können, bedarf es der Mitarbeit der hessischen Städte und Gemeinden, weshalb auf kommunaler Ebene über das Bündnis Hessen aktiv und die Klima-Kommunen zahlreiche Maßnahmen im Bereich Information und Förderung sowie Anreize beispielsweise im Bereich der effizienten Nutzung von Energie oder technischer Optimierungen, u.a. und Förderprogramme zur Haus- und Hofbegrünung bis hin zu umfangreichen Bildungsmaßnahmen im Klimabereich zur Verfügung stehen.

Das Vorhaben der Ausweisung eines Sondergebietes für Anlagen (Batteriespeicher und Umspannwerk), die der Speicherung von Strom dienen, ermöglicht die Ansiedlung von Stand-alone-Batteriespeicher als eigenständige Energiespeichersysteme mit eigenem Netzanschluss, der nicht mit Solar- oder Windparks geteilt wird. Mit dem System soll flexibel Batteriestrom ein- und ausgespeist werden und somit zur Stabilität der Stromversorgung in der Region beitragen. Somit können Überlastungen und Netzschwankungen ausgeglichen und eine zukunftsorientierte Stromversorgung unterstützt werden.

Unbestritten bleibt jedoch, dass die getroffenen Festsetzungen den Verlust an landwirtschaftlicher Fläche und des Bodens nicht ersetzen können. Hier konkurrieren die Belange der Versorgung mit Energie sowie der Versorgungssicherheit mit den Belangen der Landwirtschaft und des Bodenschutzes. Bauplanungsrechtlich wird der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend kompensiert. Die getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung wirken sich positiv auf das Lokalklima und das Landschaftsbild aus.

Hinzu kommen weitere Festsetzung (u.a. Versickerung des Niederschlagswassers), die in der Summe eingriffsminimierend wirken und der Klimaanpassung dienen.

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 der Hochwasserschutz, Wasserversorgung und Gewässerschutz (Grundwasser und Oberflächengewässer), die Abwasserbeseitigung und Abflussregelung und die Starkregenvorsorge im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

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

Aufgrund des Planziels vorliegend nicht zutreffend.

9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht kein zusätzlicher Wasserbedarf. Aufgrund des Vorhabens der Ausweisung eines Sondergebietes SO „Batteriespeicher und Umspannwerk“ wird kein Trinkwasser benötigt. Zur Vorsorge der Löschwasserversorgung wird eine Löschwasserzisterne oder ein Löschwasserbecken vorgesehen.

Deckungsnachweis

Aufgrund des Vorhabens der Ausweisung eines Sondergebietes SO „Batteriespeicher und Umspannwerk“ wird kein Trinkwasser benötigt. Zur Vorsorge der Löschwasserversorgung wird eine Löschwasserzisterne oder ein Löschwasserbecken vorgesehen. Die Dimensionierung der Löschwasserzisterne hinsichtlich der notwendigen Bevorratung wird im weiteren Planverfahren festgestellt.

Technische Anlagen

Aufgrund des Vorhabens der Ausweisung eines Sondergebietes SO „Batteriespeicher und Umspannwerk“ wird kein Trinkwasser benötigt. Zur Vorsorge der Löschwasserversorgung wird eine Löschwasserzisterne oder ein Löschwasserbecken vorgesehen.

9.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden sowie wasserrechtlichen Festsetzungen kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

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.

RP Gießen, Dez. Grundwasser, Wasserversorgung (15.08.2025):

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Ich weise Sie in diesem Zusammenhang auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf) hin. Ich bitte Sie diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparnachweis, Deckungsnachweis etc.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers 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.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich²:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

² Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im Geltungsbereich befinden sich keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes.

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässerrandstreifen.

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer und Entwässerungsgräben.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Im Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

9.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Aufgrund des Vorhabens der Ausweisung eines Sondergebietes SO Zweckbestimmung „Batteriespeicher und Umspannwerk“ wird keine Abwasserbeseitigung benötigt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Aufgrund des Vorhabens der Ausweisung eines Sondergebietes SO „Batteriespeicher und Umspannwerk“ wird keine Abwasserbeseitigung benötigt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund des Vorhabens der Ausweisung eines Sondergebietes SO „Batteriespeicher und Umspannwerk“ wird keine Abwasserbeseitigung benötigt.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Aufgrund des Vorhabens der Ausweisung eines Sondergebietes SO „Batteriespeicher und Umspannwerk“ wird keine Abwasserbeseitigung benötigt.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Niederschlagswasser soll nach § 37 Abs. 4 HWG von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Durch die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Durch die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund des Vorhabens der Ausweisung eines Sondergebietes SO „Batteriespeicher und Umspannwerk“ wird keine Abwasserbeseitigung benötigt. Durch die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planzieles.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

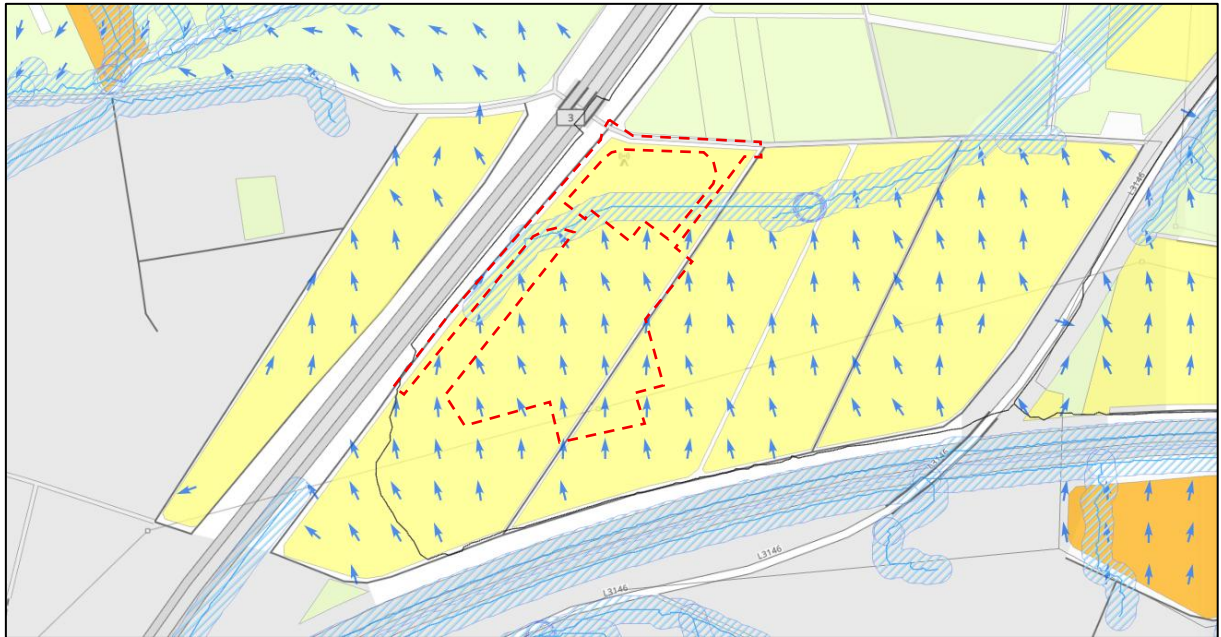
Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Aufgrund des Planzieles kann eine Entsiegelung der Fläche nicht erfolgen.

Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *erhöht* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet. Das Plangebiet wird durch einen Fließpfad im Norden tangiert. Bei einer Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung nach Norden bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

Abb. 13: Starkregenvviewer Hessen, HLNUG (Abruf: 06/2025, GB aktualisiert 11/2025)



9.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Lollar sind keine Altstandorte oder Altlasten im Plangebiet bekannt.

Baugrund

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).
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. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. 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.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. 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.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (LANUV, 2018)

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.

RP Gießen, Dez. Nachsorgender Bodenschutz (15.08.2025):

Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubereiten und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstillegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBod8chG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

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.

RP Gießen, Dez. Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen (15.08.2025):

Bei Bau - Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 05.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.m-giessenhessen.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/2025-03/abfall_baumerkblatt_2025-03-05_8.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 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/umwelt/abfall/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 werden.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den 55 6 — 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von 5 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

11. Kampfmittel

Der Stadt Lollar liegen zum jetzigen Planungsstand nachfolgende Informationen über eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet 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.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (05.08.2025):

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das in ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Die belasteten Bereiche sind im beiliegenden Lageplan blau schraffiert gekennzeichnet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systemische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

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

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

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

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

Als Anlage übersende ich ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung — und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst— weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

12. 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.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für Anlagen (Batteriespeicher und Umspannwerk), die der Speicherung von Strom dienen, kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Die nächste Wohnbebauung im Stadtgebiet Lollar ist 1,2 km entfernt, in der Ortslage Daubringen ca. 1,2 bzw. 1,4 km.

13. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Die im Plangebiet vorgesehene Löschwasserzisterne bzw. das Löschwasserbecken ist ausreichend zu dimensionieren. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

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.

Kreisausschuss des Landkreis Gießen, FD Gefahrenabwehr (06.08.2025)

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 2021 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung - Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW).

Aufgrund der Lage des Erschließungsgebietes soll die Löschwasserversorgung über einen Löschwasserbehälter sichergestellt werden. Es ist die Löschwassermenge zum Fluten des Batterieaufstellraumes sowie zum Niederschlagen von austretenden Gasen vorzusehen. Es ist das Raumvolumen bis Oberkante der Speicherracks +10cm, ohne Abzug der Verdrängung der Batteriespeicher zu berücksichtigen. Bei halbstationären Löschanlagen ist die Löschwassermenge ebenfalls in Abhängigkeit des Durchflusses über einen Zeitraum von 2h zu bemessen. Für das Niederschlagen von austretenden Gasen sind 800 l/min über einen Zeitraum von 1h (48m³) zu berücksichtigen.

Nachstehend sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. 9. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert

nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

$$SO/GFZ = (0,5 - 0,7) = \text{Volumen Batterieaufstellraum} + 48 \text{ m}^3$$

Die Lage und Dimension des Löschwasserbehälter ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Der Löschwasserbehälter ist gemäß DIN 14230 auszuführen und mit Entnahmeeinrichtungen gemäß DIN 14244 auszustatten. Der Löschwasserbehälter ist mit einer Beschilderung gemäß DIN 4066-82 zu kennzeichnen. Der Löschwasserbehälter muss gegen Frost und Verdunstung durch technische Maßnahmen geschützt werden, um immer das volle Fassungsvermögen ausschöpfen zu können.

Gemäß DIN 14230 ist die Löschwasserzisterne mindestens einmal jährlich vom Betreiber auf Beschädigung und Füllstand zu kontrollieren, ggf. Instand zu setzen und Löschwasser nachzufüllen.

- Der Bereich von der Aufstellfläche am Löschwasserbehälter bis zu den Sauganschlüssen ist als befestigte Fläche (z.B. Pflasterung) auszuführen.
- Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m beantragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z.B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.
- Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
- Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
- Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
- Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie der § 5 der HBO 2018 zu beachten.

Hinweis: Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes und den potenziell auftretenden Brandfolgeprodukten im Löschwasser ist seitens der zuständigen Wasserschutzbehörde festzulegen, ob weitere Wasserschutzmaßnahmen für die Löschwasserrückhaltung erforderlich werden.

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 für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

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.

Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege (08.05.2025):

Im Landkreis Gießen sind die Kleindenkmäler noch nicht flächendeckend erfasst. Deshalb können sich im fraglichen Gebiet Kleindenkmäler oder historische Grenzsteine befinden, die zwar Kulturdenkmäler im Sinne des HDSchG sind, aber noch nicht im Denkmalverzeichnis erfasst wurden. Diese sind ebenfalls an Ort und Stelle zu

erhalten und auch während der Maßnahme zu schützen. Im Verdachtsfall ist der Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege aufzunehmen.

Das Denkmalverzeichnis hat in Hessen nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben, Ergänzungen und Änderungen müssen daher gegebenenfalls abgefragt werden.

15. Bergbau

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.

RP Gießen, Dez. Bergaufsicht (15.08.2025):

Bei Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.

16. Sonstige Infrastrukturen im Plangebiet

110-kV-Hochspannungsfreileitung der Avacon Netz GmbH

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.

Avacon Netz GmbH (06.08.2025):

Die Sicherheitsabstände zu unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Gießen/N – Gießen/O“, LH-11-1075 (Mast 018-020) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.

Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt.

Die Lage und Breite des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung entnehmen Sie bitte dem beigegeführten Planwerk der Sparte Hochspannung.

Die Errichtung des Batteriespeichers ist außerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung zu planen.

Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o.Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen.

Gemäß DIN EN 50341-1 müssen zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege die Sicherheitsabstände im Freileitungsbereich gewährleistet sein.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit Vogelkot sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eisabwurf von den Leiterseilen unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung zu rechnen ist. Für solche natur- und witterungsbedingten Schäden wird von unserer Seite keine Haftung übernommen.

An unserer Hochspannungsfreileitung können bei bestimmten Witterungsverhältnissen (Wind, Regen, Nebel oder Raureif) Geräusche/Koronaentladungen entstehen. Diese sind anlagenbedingt nicht vermeidbar und führen zu keinem Anspruch gegen die Avacon Netz GmbH.

Im Radius von 10,00 m um sichtbare Mastfundamente sind jegliche Maßnahmen untersagt. Die Maststandorte unserer Hochspannungsfreileitungen müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Bei einer Einfriedung des Grundstückes ist der Avacon Netz GmbH oder in unserem Auftrag arbeitenden Dritten jederzeit eine Zufahrt zu unseren Maststandorten zu gewährleisten.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 5,00 m.

Sollte der Zufahrtsweg zu dem Standort der Batteriespeicheranlage unsere 110-kV-Hochspannungsfreileitung unterkreuzen, ist folgendes zu beachten:

Sollten beim Transport der geforderte Mindestabstand zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen unterschritten werden (z.B. bei einem Schwertransport mit Überhöhen), ist der Transport rechtzeitig (mindestens vier Wochen vorher) mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Aufschüttungen oder kurzzeitige Endablagerungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen nur mit unserer Zustimmung und erst, nachdem die Einhaltung der Sicherheitsabstände geprüft worden ist, vorgenommen werden.

Äußerste Vorsicht ist beim Einsatz von Baumaschinen (Kränen, Baggern, Aufzügen, etc.) und Gerüsten sowie bei ähnlichen Vorrichtungen innerhalb der Baubeschränkungszone hinsichtlich der 110-kV-Hochspannungsfreileitung geboten.

Kranstellplätze im Näherungsbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung unterliegen grundsätzlich einer Einzelfallüberprüfung. Dazu benötigen wir den genauen Kranstellplatz und die technischen Daten des Kranes.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es durch die Umsetzung des Energiesofortmaßnahmenpakets („Osterpaket“ – Beschluss durch das Bundeskabinett im April 2022) und des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes (NABEG – letzte Änderung im Oktober 2022) zu zahlreichen Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen im gesamten Netzgebiet der Avacon Netz GmbH kommt.

Ob und wann die betreffende(n) Leitung(en) von Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen betroffen ist/sind, kann aufgrund der Priorisierung im Rahmen der Vielzahl von notwendigen Ausbaumaßnahmen in Netzgebiet der Avacon Netz GmbH und der Verfügbarkeit/Ressourcen der notwendigen Partnerunternehmen, aktuell nicht abgeschätzt werden. Wir bitten Sie daher, mögliche Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen im Netzgebiet im Rahmen der im Betreff genannten Maßnahmen zu berücksichtigen und Ihre Planungen entsprechend mit uns abzustimmen.

Eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist aus unterschiedlichen Gründen nicht immer möglich. Ob eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung für Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches durchgeführt werden kann, ist bereits in der Planungsphase bei unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter Herrn Philipp Rieke unter der Mobilfunknummer +49 1 51/72 73 21 16 und unter dem Postfach philipp.rieke@avacon.de zu erfragen.

Der Verursacher hat sämtliche Kosten für entgangene Einspeisevergütungen der betroffenen EEG-Einspeiser, die mit einer Freischaltung in Verbindung stehen, zu tragen. Informationen zur möglichen Höhe der anfallenden Kosten erfragen Sie bitte unter dem Postfach windenergie@avacon.de.

Während der Arbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich der 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist der Sicherheitsabstand nach DIN EN 50110-1 zu beachten. Die daraus resultierende Höhenbeschränkung erfordert eine örtliche Einweisung und gegebenenfalls die Festlegung weiterer Sicherheitsmaßnahmen. Bitte setzen Sie sich dazu mindestens drei Wochen vor Baubeginn mit unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter in Verbindung.

Allgemeine Hinweise:

Aufgrund unterschiedlicher lokaler Last- und Erzeugungssituationen im Verteilnetz sind nicht alle Netzregionen und Spannungsebenen gleichermaßen für den Anschluss von Großbatteriespeichern geeignet. Vor diesem Hintergrund müssen Großbatteriespeicher im Mittel- und Hochspannungsbereich verpflichtend mindestens netzneutral (Mindeststandard) angeschlossen werden, sodass keine zusätzliche auslegungsrelevante Netzbelastung und folglich kein zusätzlicher Netzausbaubedarf beziehungsweise Engpass in derselben bzw. anderen Netzebene entsteht. Vor

dem Hintergrund sollte die Standortflexibilität der Großbatteriespeicher maximal im Sinne der Netzneutralität nutzbar gemacht werden. Als Ansprechpartner für den Anschluss geplanter Batteriespeicher steht Ihnen Herr Matthias Kleinschmidt matthias.kleinschmidt@avacon.de gern zur Verfügung.

Bei der Ausweisung neuer Ausbaugebiete für Erneuerbare Energie Anlagen bitten wir, vor dem Hintergrund der Netzintegrationsfähigkeit, das Vorhandensein einer geeigneten Stromnetzinfrastuktur zu berücksichtigen. Geeignet bezieht sich hierbei auf freie beziehungsweise künftig erschließbare Kapazitäten für die Integration der anfallenden Strommengen in der technisch erforderlichen Spannungsebene. Das Ziel einer bestmöglichen Harmonisierung von EE- und Netzausbau sollte bei der Ausweisung neuer Ausbaugebiete stets bedacht werden.

17. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45ff. und 80ff. BauGB ist voraussichtlich erforderlich.

18. 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 (Plankarte 1)	18.174 m²
Sondergebiete SO 1 und 2	15.049 m ²
(davon Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen	1.822 m ²)
Verkehrsflächen	2.990 m ²
(davon Straßenverkehrsflächen	821 m ²)
(davon Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	2.169 m ²)
Flächen für Ver- und Entsorgung, Zweckbestimmung Löschwasser (Zisterne)	135 m ²

Geltungsbereich der Ausgleichsmaßnahme (Plankarte 2)	22.377 m²
Flächen für Wald	22.377 m ²
(davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Entwicklungsziel: „Waldstilllegung“	22.377 m ²)

19. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, S. Ullrich, Stand: 11/2025
- Faunistisches Gutachten, M. Grenz, Stand: 07/2025

Planstand: 26.11.2025

Projektnummer: 25-3057

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

L. Lindner / M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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