

Stadt Ulrichstein, Gemarkung Ulrichstein

Begründung

Bebauungsplan

„Solarpark Gilgtalhöfe“

Entwurf

Planstand: 22.06.2026

Projektnummer: 24-2804

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	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	11
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	11
1.6 Sonstige informellen Planungen / Vorhaben- und Erschließungsplan	12
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	13
1.8 Änderungen zum Entwurf	15
1.9 Verfahrensart und -stand	16
2. Städtebauliche Konzeption	17
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	19
4. Inhalt und Festsetzungen	20
4.1 Art der baulichen Nutzung	20
4.2 Maß der baulichen Nutzung	20
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eingriffsminimierende Festsetzungen	22
4.5 Baurecht auf Zeit	22
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	23
6. Wasserrechtliche Festsetzung	23
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	24
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	24
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	24
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	24
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	25
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	25
9.1 Hochwasserschutz	26
9.1.1 Überschwemmungsgebiet	26
9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	26
9.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)	26
9.2 Wasserversorgung	26
9.3 Grundwasserschutz	26
9.4 Schutz oberirdischer Gewässer	28

9.5	Abwasserbeseitigung	29
9.6	Abflussregelung	30
9.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	30
10.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	31
11.	Kampfmittel	32
12.	Immissionsschutz	33
13.	Denkmalschutz	34
14.	Bodenordnung	34
15.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	34
16.	Flächenbilanz	36
17.	Anlagen und Gutachten	36

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark Gilgtalhöfe“



1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

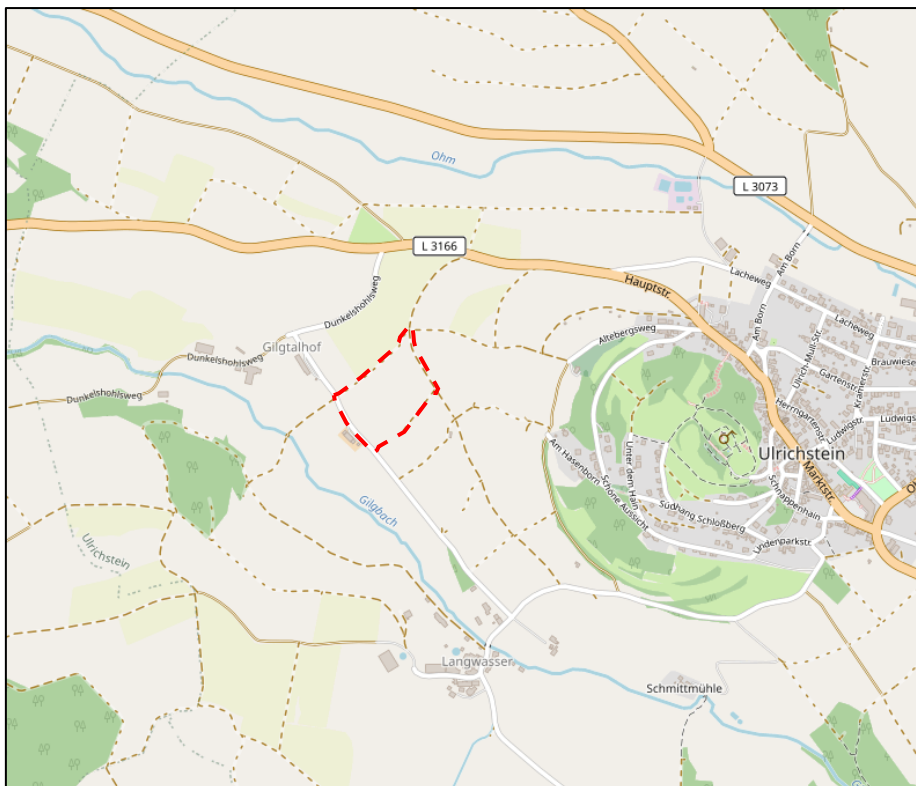
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ulrichstein hat am 17.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Solarpark Gilgtalhöfe“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in der Gemarkung Ulrichstein gefasst.

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

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

Das Planerfordernis für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben ergibt sich aufgrund des fehlenden Privilegierungstatbestandes des § 35 BauGB für einen Solarpark. Auch die 2023 eingeführte Teilprivilegierung (§ 35 Abs.1 Nr.8b) BauGB) trifft auf den Standort nicht zu.

Abb. 2: Räumliche Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2024), bearbeitet

Das Planerfordernis ergibt sich auch aus den allg. Anforderungen des § 1 Abs.5 BauGB, in dem Bauleitpläne dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen, diese fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes sowie die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten.

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

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

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Westen der Gemarkung Ulrichstein und umfasst eine Fläche von rd. 4,32 ha. Das Plangebiet umfasst den auf der beiliegenden Übersichtskarte abgegrenzten Bereich, Flurstücke 97 tlw., 107, 108 tlw., 109, 110 in der Flur 16 der Gemarkung Ulrichstein. Die Flächen liegen nordöstlich vom Oberen Gilgtalhof und nördlich vom *Gilgbach*.

Das Plangebiet wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Zudem ist das Gebiet durch Gehölzstrukturen gesäumt und südwestlich exponiert. Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Das Umfeld des Plangebiets ist somit ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Abb. 3: Grabenparzelle im Westen



Abb. 4: Südosten des Plangebietes



Abb. 5 Südosten des Plangebietes



Abb. 6: Nordwesten des Plangebietes

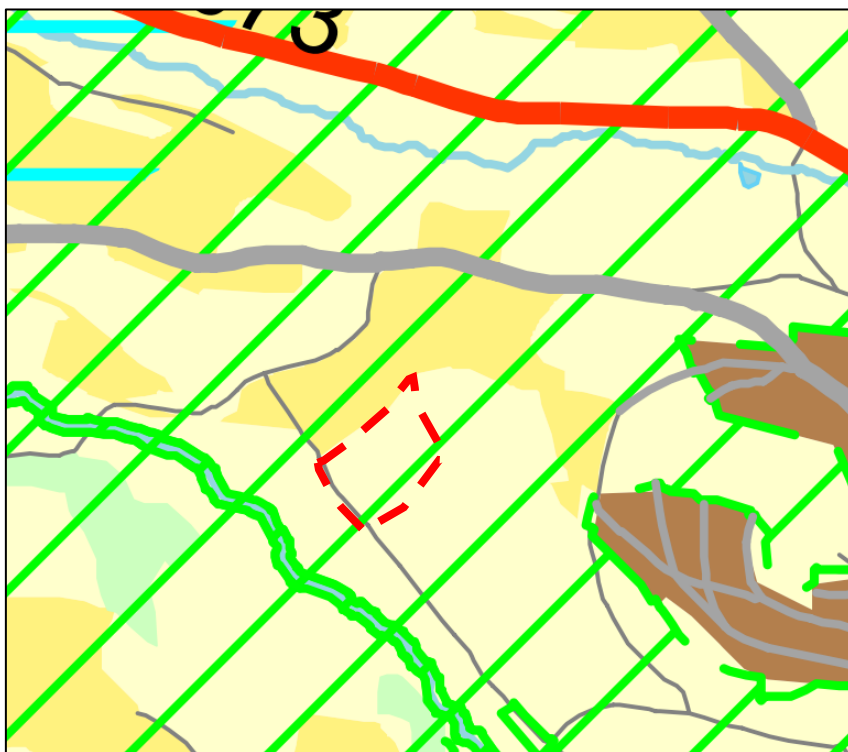


Quelle: Eigenes Fotoarchiv

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das gesamte Plangebiet ein *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (6.3-2) dar. Zudem wird das Gebiet von einem *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* (6.1.1-2) überlagert.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann folgendes zu den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen aufgeführt werden:

6.3-2 (G) (K)

In den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

6.3.3 (Z)

Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzungen in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* möglich:

- Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben,
 - Eigenentwicklung und Freizeitnutzung im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha,
 - **Photovoltaikanlagen,**
 - Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie
 - Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha.
- Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, demnach stehen keine raumordnerische Ziele der Planung entgegen.

Zudem ist der Eingriff in den Boden zum einen zeitlich begrenzt und somit temporär, zum anderen kann der Eingriff durch die Planung minimiert werden, da die Module auf sogenannten Modultischen montiert und mit einzelnen Metallpfosten befestigt werden. Die Metallpfosten werden im unbefestigten Untergrund in den Boden eingerammt. Hierdurch kann der Versiegelungsgrad innerhalb des Solarparks auf unter 1% verringert werden. Darüber hinaus handelt es sich um eine temporäre Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Im vorliegenden Bebauungsplan ist über die textliche Festsetzung 1.6 ein Baurecht auf Zeit festgelegt (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BauGB). Demnach wird die Fläche vorübergehend, für 30 Jahre, für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann langfristig bestehen bleiben, da es sich um eine befristete Nutzung handelt. Nach Ablauf der Betriebszeit erfolgt der vollständige Rückbau der Anlage und die bisherige Nutzung (Grünland) wird wieder aufgenommen. Des Weiteren ist auch nach Errichtung bzw. während des Betriebes des Solarparks eine landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, Beweidung) auf der Fläche möglich.

Die Rückbauverpflichtung trägt zur Vermeidung einer Splittersiedlung bei, verhindert eine künftige Nutzungsänderung im Außenbereich (z.B. Umwandlung in eine Gewerbefläche) und beugt einer „Verbrachung“ der Landschaft durch technische Anlagen, falls diese künftig nicht genutzt werden, vor. Darüber hinaus werden die landwirtschaftlichen Belange mit der Festlegung der wiederkehrenden, zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung gefördert. Insgesamt trägt dies zur Bewahrung des Außenbereichs und zur Verhinderung von ungewollten Nutzungen bei.

Vorliegend sind auch die privaten und die öffentlichen Belange der Landwirtschaft zu betrachten. Negative Auswirkungen auf den im Plangebiet ansässigen Landwirt bzw. Pächter/ Bewirtschafter und deren Existenz sind jedoch nicht zu erwarten. Hierzu gab es entsprechende Abstimmungsgespräche und Verträge seitens der Energiegenossenschaft Vogelsberg (Entwickler und Betreiber der Anlage) mit den betroffenen Nutzern der Fläche.

Zudem ist die Wertigkeit der Böden und damit einhergehend die Auswirkungen auf die Agrarstruktur zu betrachten. Für die Stadt Ulrichstein wird in der Hessischen Gemeindestatistik 2023 mit Stand 2020,

3.931 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche angegeben. Der Flächenanteil des gesamten räumlichen Geltungsbereiches (4,32 ha) des Solarparks macht demnach einen Flächenanteil von rd. 0,11% aus.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung (BodenViewer Hessen). Für das Plangebiet wird die bodenfunktionale Gesamtbewertung im hessischen BodenViewer als *gering* angegeben. Ergänzend hierzu wird das Plangebiet mit einem *mittleren Ertragspotenzial* bewertet. Die Acker-/ Grünlandzahl wird überwiegend zwischen 25 und 35 angegeben. Nur im südwestlichen Bereich wird diese mit 35 bis 40 angegeben. Dennoch wird die gesamte Fläche im Agrarplan Hessen in der Schutzfunktion Gesamtbewertung mit 1a, also als Flächen mit der höchsten Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Einkommens-, Arbeitsplatz-, Erholungs- und Schutzfunktion, bewertet. Die ist in der Summe der o.g. Bewertung nicht nachzuvollziehen. Die Ernährungs-, Arbeitsplatz- und Versorgungsfunktion wird durch die Planung nicht tangiert. Die Einkommensfunktion von der Fläche wird deutlich verbessert. Die Erholungsfunktion wird zwar eingeschränkt, jedoch aufgrund der Lage nicht wesentlich beeinträchtigt. Auf der Fläche selbst sind keine Wanderwege oder Erholungseinrichtungen vorhanden. Die Schutzfunktion der Fläche wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, zumal die Grünlandnutzung bestehen bleibt, der Versiegelungsgrad sehr gering ist und eine Rückbauverpflichtung die Herstellung des ursprünglichen Zustands gewährleistet.

Förderung von Böden im benachteiligten Raum

Seit 2017 haben die einzelnen Länder das Recht, diese Flächen selbst festzulegen. In Hessen gelten ca. 320.000 Hektar landwirtschaftliche Flächen als benachteiligt. Sie machen etwa zwei Fünftel des Acker- und Grünlands aus. Deshalb begrenzt die Verordnung den Zubau von Freiflächen--Anlagen auf 35 MW pro Jahr. Das entspricht einer Fläche von rund 50 Hektar. Zudem gibt es zahlreiche Beispiele, dass Solarparks und landwirtschaftliche Nutzung koexistieren können (z.B. durch Beweidung). Diese Vorgaben werden auch für den vorliegenden geplanten Solarpark herangezogen. Auf geschützten Naturflächen nach der FFH-Richtlinie oder im Naturschutzgebiet sind die Anlagen nicht gestattet. Diese sind vorliegend nicht betroffen. Das vorliegende Plangebiet wird auch nicht als solches landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet eingestuft.

Der Eingriff in den Boden kann durch die Planung auf ein Minimum reduziert werden, da die Module auf sogenannten Modultischen montiert und mit einzelnen Metallpfosten befestigt werden. Die Metallpfosten werden in den unbefestigten Untergrund gerammt. Hierdurch kann der Versiegelungsgrad auf unter 1% verringert werden. Darüber hinaus handelt es sich um eine temporäre Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Nach Ablauf der Betriebszeit erfolgt der vollständige Rückbau der Anlage.

Eine entsprechende Festsetzung erfolgte im Bebauungsplan (Baurecht auf Zeit gemäß § 9 Abs.2 BauGB) bzw. im Vertrag wird zwischen dem Betreiber und den Eigentümer/Pächter der Fläche der Rückbau vereinbart.

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

7.2.1 (G)

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

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

5.3.2 ERNEUERBARE ENERGIEN (LEP)

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

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

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

Auch Schwellenwerte, die eine bestimmte Größenordnung und damit raumrelevante Wirkungen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen festlegen, sind im Regionalplan nicht enthalten. Jedoch wird i.d.R. der Umfang von 5 ha und mehr als raumbedeutsam angesehen. Der vorliegende Solarpark (Fläche des Sondergebietes) hat einen Umfang von rd. 4,32 ha, sodass es sich nicht um ein raumbedeutsames Vorhaben handelt. Zudem wird auf die Zielvorgabe 6.3-3 verwiesen. Nach diesem sind Photovoltaikanlagen im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft möglich.

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

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

7.2.3-1 (G)

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

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

7.2.3-2 (G)

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

Ergänzend wird im Teilregionalplan Energie Mittelhessen (TRPEM 2016/2020) mit dem Grundsatz 2.3-1 darauf verwiesen, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorrangig in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe errichtet werden sollen, soweit für andere gewerbliche Entwicklungen Raum bleibt.

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

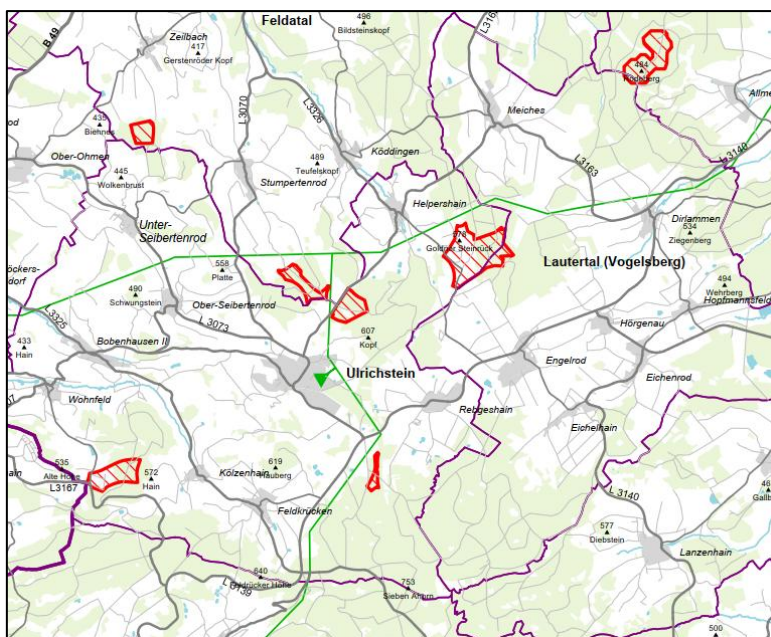
7.2.3-3 (Z)

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

Die Fläche liegt nicht in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorranggebiet für Forstwirtschaft, Vorranggebiet für Landwirtschaft oder im Vorranggebieten für den oberflächennahen Lagerstätten. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und ist demnach vorliegend gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an das Ziel der Raumordnung 7.2.3-3 angepasst.

Im Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020 sind keine Vorbehaltsgebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen für die Gesamtmarkung des Stadtgebietes Ulrichstein dargestellt.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

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

Der Besitzer / Bewirtschafter stellt die Flächen dem Vorhabenträger (Energie Ulrichstein GmbH) bereit. Durch die temporäre Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen, wird kein landwirtschaftlicher Betrieb existenzbedrohend eingeschränkt.

RP Gießen, Dez. Obere Landesplanungsbehörde:

Gemäß Ziel 2.3-4 (Z) des TRPEM 2016/2020 ist die Inanspruchnahme von *Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* je Kommune auf 2 % der Summe dieser beiden Kulissen zu begrenzen. Für Ulrichstein entspricht dies ~ 86 ha. Zu berücksichtigen sind außer der vorliegenden Planung auch bestehende Anlagen. Das genannte Ziel wird zum jetzigen Stand, auch bei Berücksichtigung bestehender Anlagen, eingehalten.

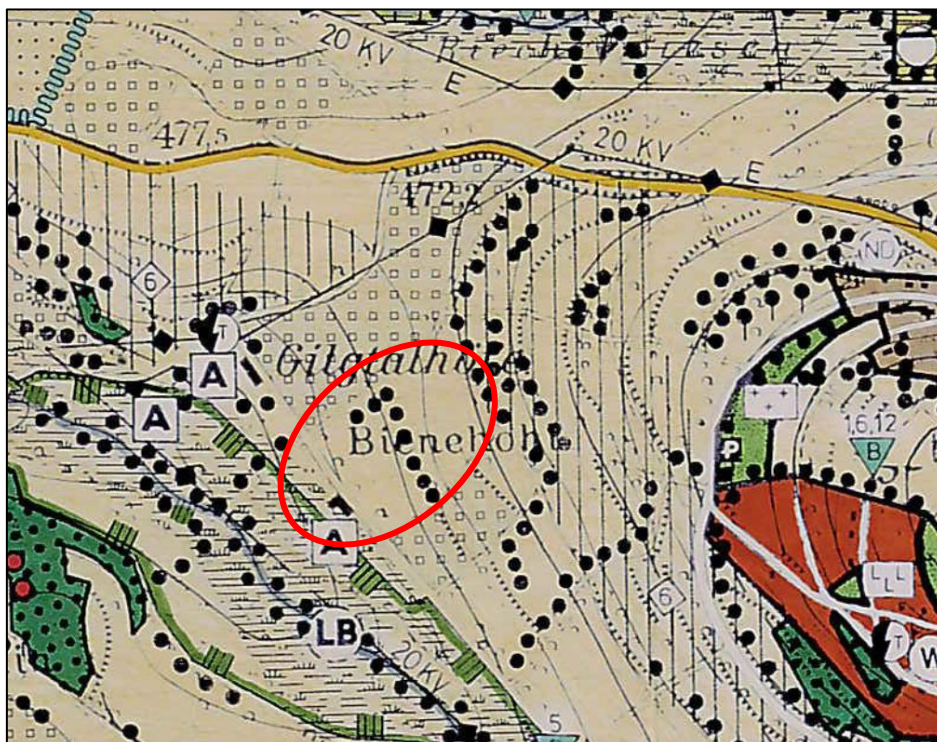
Somit wird antizipiert, dass das Bauleitplanverfahren vorliegend gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Eine abschließende Beurteilung diesbezüglich erfolgt über die Beteiligung der Oberen Landesplanungsbehörde des RP Gießen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ulrichstein aus dem Jahr 1998 wird für den gesamten Planbereich *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Darüber sind mitten im Gebiet Bepflanzungsmaßnahmen und die Erhaltung von Vegetationsbeständen Bestand dargestellt. Darüber hinaus verläuft nördlich des Plangebietes eine 20 kV-Freileitung, welche im Bestand (außerhalb des Geltungsbereiches) vorgefunden wurde.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das Entwicklungsgebot vorliegend nicht erfüllt ist, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Es werden im Änderungsbereich entsprechend *Sonderbauflächen* (SO) dargestellt.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ulrichstein (1998)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

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

1.6 Sonstige informellen Planungen / Vorhaben- und Erschließungsplan

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

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

Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien

In der Umsetzung des Gesetzes (EEG 2023) wird den Betreibern der für eine Förderung in Frage kommenden Anlagen über einen bestimmten Zeitraum ein fester Vergütungssatz für den erzeugten Strom gewährt, um einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlagen zu ermöglichen. Gefördert wird die Erzeugung von Strom aus Wasserkraft, Deponie-, Klär- und Grubengas, Biomasse, Geothermie, Windenergie und solarer Strahlungsenergie. Zu den Bedingungen, die an eine Förderung geknüpft sind, sei auf die Ausführungen in den nachfolgenden Kapiteln verwiesen.

Die geplante Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen erfolgt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Weitere Standortvoraussetzungen ergeben sich hinsichtlich der angestrebten Vergütung zudem unmittelbar aus dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (§ 37 und § 48 EEG). Im EEG werden in diesem Sinne die Voraussetzungen zu Vergütung von Strom, der durch solare Strahlungsenergie erzeugt wird, benannt. So erfolgt z.B. eine Vergütung grundsätzlich dann, wenn die Anlage an oder auf einer baulichen Anlage angebracht ist, die vorrangig zu anderen Zwecken als der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet worden ist. Ist letzteres nicht der Fall, so erfolgt eine Vergütung nur, wenn die Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB oder auf einer Fläche gemäß § 38 BauGB errichtet wird.

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

Sonstige Standortvoraussetzungen

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

- Es muss eine möglichst hohe Globalstrahlung gegeben sein. Diese beträgt in Deutschland durchschnittlich 1000 kWh/ m². Zudem darf die Fläche nicht durch Bäume, Gebäude o.ä. verschattet sein.

- Des Weiteren sollten bestimmte topographische Faktoren gegeben sein, die einen günstigen Einstrahlwinkel ermöglichen. Die Fläche sollte daher vorzugsweise nach Süden exponiert sein und ein geringes abweichendes Gefälle aufweisen.
- Ebenfalls relevante Kriterien sind eine günstige Verkehrsanbindung sowie die Lage zum nächsten Einspeisepunkt.
- Als Grundvoraussetzung muss vor allem die Grundstücksverfügbarkeit angesprochen werden, ohne die eine Realisierung nicht möglich ist (Eigentumsfläche, Pachtfläche). Der Nachteil bei nicht eigenen Flächen ist neben dem benötigten Einverständnis des Eigentümers, die zu entrichtende Pacht sowie Entschädigungszahlungen, die für die Wirtschaftlichkeit eines vergleichsweise kleinflächigen Solarparks nicht unerheblich sind.
- Schließlich sind naturschutzfachliche Gegebenheiten und Anforderungen zu beachten.

Die oben aufgeführten Standortbedingungen sind bei der vorliegenden Bauleitplanung gegeben.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

Alternativflächenprüfung

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

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

Bei der nachfolgenden Alternativenprüfung wird das gesamte Stadtgebiet einbezogen.

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

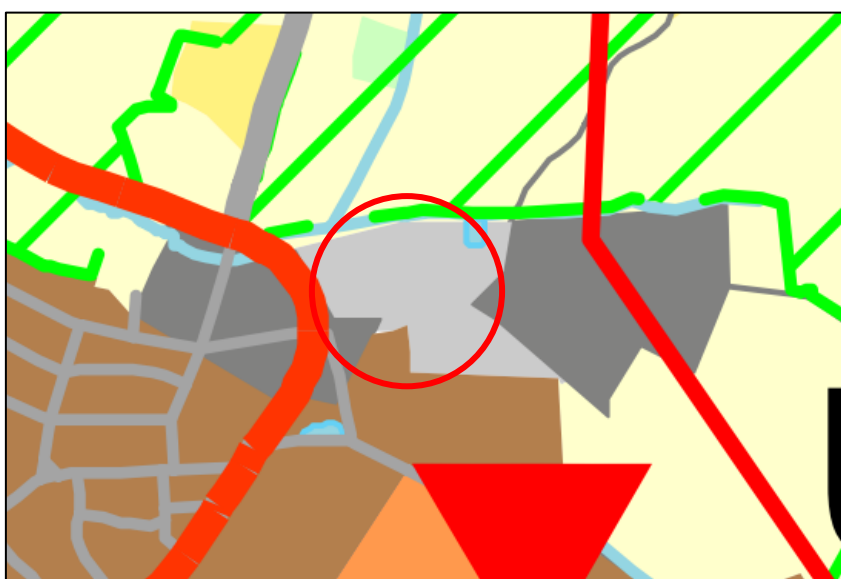
In Bezug auf die regionalplanerisch vorgegebenen Standorte (Regionalplan 2010, TRPEM 2016/2020) ist für die Stadt Ulrichstein zu konstatieren, dass es keine militärischen oder wirtschaftlichen Konversionsflächen in der benötigten Größe gibt. Gleiches gilt für größere Gewerbe- und Industriebrachen, die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

Abb. 10: Nördlicher Rand der Kernstadt Ulrichstein



Quelle: Luftbild natureg-viewer, Abruf Januar 2024

Abb. 11: RPM 2010, nördlicher Rand der Kernstadt Ulrichstein



Quelle: RPM 2010

Im Stadtgebiet sind drei *VRG Industrie und Gewerbe* dargestellt: Die zwei *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* nördlich von Ulrichstein sind überwiegend bebaut. Die einzige freie Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Mischgebiet dargestellt und dient für die ansässigen Betriebe als Erweiterungsfächen. Eine Bebauung mit einer PV-FFA wäre daher kontraproduktiv.

Das *VRG Industrie und Gewerbe* im Stadtteil Rebgeshain ist vollständig bebaut und somit ungeeignet für eine PV-FFA in diesem Maßstab. Das *VRG Industrie und Gewerbe* wird zudem durch die Bauverbotszone zur Landesstraße erheblich in der überbaubaren Fläche eingeschränkt. Insofern stellt diese Fläche keine Alternative für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage dar.

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

Es ist auf die generelle Diskrepanz zwischen dem Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020 und der zeitlich danach erfolgten Novellierung des Erneuerbaren Energie Gesetzes (EEG 2023) hinzuweisen, woraus sich die Problematik ergibt, dass zahlreiche der Standorte aus dem Teilregionalplan Energie die aktuellen Förderrichtlinien nicht beinhalten können. Aber auch die Flächenverfügbarkeit, nicht nur auf den Flächen des TRPEM, ist von entscheidender Bedeutung.

Im gesamten Stadtgebiet von Ulrichstein sind keine Vorbehaltsgebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgewiesen. Somit können entsprechende Vorbehaltsgebiete nicht für eine Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen herangezogen werden.

3. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

Die Stadt Ulrichstein ist eine ländlich geprägte Kleinstadt im mittelhessischen Vogelsbergkreis. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rund 65,6 km², von der ca. 53% als Flächen für die Landwirtschaft (ca. 34,77 km² bzw. 3477 Hektar) beansprucht werden.

Schwellenwerte, die eine bestimmte Größenordnung und damit raumrelevante Wirkungen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen festlegen, sind im Regionalplan nicht enthalten. Jedoch wird i.d.R. der Umfang von 5 ha und mehr als raumbedeutsam angesehen. Der vorliegende Solarpark (Fläche des Sondergebietes) hat einen Umfang von rd. 4,32 ha, sodass es sich nicht um ein raumbedeutsames Vorhaben handelt. Zudem wird auf die Zielvorgabe 6.3-3 verwiesen. Nach diesem sind Photovoltaikanlagen im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft möglich.

Folglich kann festgehalten werden, dass für die Photovoltaik-Freiflächenanlage ein geeigneter Standort gefunden wurde und Alternativstandorte aufgrund der Größe von 4,32 ha und der fehlenden Raumbedeutsamkeit nicht weiter bewertet wurden.

1.8 Änderungen zum Entwurf

Aufgrund der Auswertung der Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangen sind, aktuellen gesetzlichen Vorgaben und den abschließenden Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben sich für die vorliegende Bauleitplanung Änderungen ergeben, die in erster Linie den Belang Artenschutz berühren, in dem die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmenfläche in die Planung integriert worden ist, aber auch sonstige Anpassungen am Sondergebiet:

- Aufnahme einer gebietsexternen Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat für Offenlandbrüter“ (EHO, Plankarte 2 des Bebauungsplanes). Die Planung umfasst das Flurstück 87/2 tlw. in der Flur 10 der Gemarkung Ulrichstein.

- Im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde auf potenzielle Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Vogelsberg“ hingewiesen. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine FFH-Verträglichkeitsprognose durchgeführt und unter Vergabe diverser Auflagen konditionell zugestimmt. Die Auflagen wurden in die Hinweise des Bebauungsplanes integriert und im Anhang des Umweltberichtes beigefügt.
- Da im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung seitens der Oberen Landesplanungsbehörde des RP Gießens auf die geschützte Sichtexposition der Burgruine Ulrichstein hingewiesen wurde, wurde eine GIS-gestützte Sichtfeldanalyse erarbeitet. Diese ist als Anhang dem Umweltbericht beigefügt. Im Ergebnis konnte dargestellt werden, dass es zu keiner negativen Beeinträchtigung der Sichtexposition Südwesten durch die Errichtung des PV-Vorhabens kommen wird.
- Aufnahme einer Textlichen Festsetzung zum Mindestbodenabstand von 1 Meter für die Module in Bezug auf die natürliche Geländeoberkante.
- Aufnahme diverser Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung (Kampfmittel, Artenschutz, Grünlandbewirtschaftung, etc.).

1.9 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	17.10.2023 Bekanntmachung: 30.04.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	08.05.2024 – 14.06.2024 Bekanntmachung: 30.04.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 06.05.2024 Frist 14.06.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29.06.2026 – 31.07.2026 Bekanntmachung: 24.06.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 24.06.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den *Ulrichsteiner Nachrichten* als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Ulrichstein.

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

2. Städtebauliche Konzeption

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

Standortwahl

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

Zudem spricht für die Fläche im dargestellten Plangebiet, dass die Einspeisung in das öffentliche Stromnetz unmittelbar an der Fläche erfolgen kann und somit die Erschließungsmaßnahmen minimal invasiv umgesetzt werden können. Dies stellen gewichtige Argumente für die Wahl des Planstandortes dar. Das Planareal bietet die grundsätzlichen Kriterien bezüglich der topografischen Faktoren sowie der verkehrlichen und infrastrukturellen bzw. technischen Anbindung. Darüber hinaus ist der Zugriff auf das Grundstück gegeben. Für die Stadt bietet sich an dieser Stelle die Gelegenheit, einen effektiven Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu leisten, da innerhalb des Stadtgebietes keine gewerblichen Flächenpotentiale in dieser Größenordnung zur Verfügung stehen. Im Sinne des § 2 EEG liegt die Errichtung und der Betrieb von (Photovoltaik-Freiflächen) Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Folglich sollen die erneuerbaren Energien und deren Ausbau (im Sinne der Energiewende) als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Durch die Herstellung einer zentralen Leitungsinfrastruktur einschließlich der technischen Anbindung des Solarparks an das Versorgungsnetz kann ressourcenschonend eine regionale und verbrauchernahe Energieerzeugung und -bereitstellung erzielt werden. Der Netzverknüpfungspunkt erfolgt in unmittelbarer Nähe an der angrenzenden 20 kV- Überlandleitung.

Konzeption

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

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

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

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

Abb.12: Beispiel für Modultische



(Quelle: www.solarvserver.de)

Abb.13: Beispiel für aufgeständertes Modulfeld



(Quelle: www.solarvserver.de)

Die Module werden i.d.R. auf sog. Modultischen angeordnet, welche auf jeweils 4-5 in den Boden gerammten Metallpfosten befestigt sind. Die Metallpfosten sind z.B. aus feuerverzinktem Stahl und werden in den unbefestigten Untergrund gerammt. Hierdurch kann der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein Minimum beschränkt werden.

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

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

Bei Modulen, die Gleichstrom produzieren, werden diese miteinander verkabelt und gebündelt (Kabelstränge) und an die Zentral-Wechselrichterstationen angeschlossen. Hier findet die Umwandlung von

Gleichstrom zum netzüblichen Wechselstrom statt. Die einzelnen Kabel werden in Kabelgräben zu dem jeweiligen Wechselrichter unterirdisch verlegt. Die Kabel werden in 0,8m bzw. 1,0m tiefen und bis zu max. 1,0 breiten Kabelgräben in die Erde eingebracht, verlegt und anschließend mit Erde wieder verfüllt. Die Mittelspannkabel (20kV- Kabel) werden von den Wechselrichterstationen bis zum Einspeisepunkt (im oder außerhalb des Plangebietes) mit einem Kabelpflug mit einer Tiefe von 1,0m verlegt.

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

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

Nach Ablauf des Baurechts auf Zeit / bzw. einer möglichen Förderung ist nach den heutigen Rechts-
grundlagen geplant, die Anlage zurückzubauen und die Fläche dann wieder rein landwirtschaftlich zu
nutzen. Die Details zum Rückbau und zur Folgenutzung der Fläche können über einen Städtebaulichen
Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden. Eine bauleitplanerische Festsetzung (z.B. nach § 9 Abs.2
BauGB, Baurecht auf Zeit)) hinsichtlich einer zeitlichen Befristung der Nutzung erfolgt vorliegend durch
die eine gesonderte textliche Festsetzung.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann somit langfristig bestehen bleiben, da es sich
um eine zeitlich befristete Nutzung handelt und nach erfolgtem Rückbau eine vollumfängliche Wieder-
aufnahme der jetzigen Nutzungsstruktur erfolgen kann. Näher trägt die Rückbauverpflichtung zur Ver-
meidung einer Splittersiedlung bei, verhindert eine künftige Nutzungsänderung im Außenbereich sowie
eine Verbrachung von technischen Anlagen, falls diese künftig nicht genutzt werden. Darüber hinaus
werden die landwirtschaftlichen Belange mit der Festlegung der wiederkehrenden, zukünftigen landwirt-
schaftlichen Nutzung gefördert.

Insgesamt trägt dies zur Schonung des Außenbereichs und zur Verhinderung von ungewollten Nutzun-
gen bei.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt westlich der Kernstadt Ulrichstein und ist über die Landstraße L3166 erschlossen,
von wo aus landwirtschaftliche (befestigte und versiegelte) Wirtschaftswege zu den landwirtschaftlichen
Betrieben (den Gilgtalhöfen) führen. An diese bestehenden Erschließungsstraßen wird der Solarpark
anknüpfen, sodass die Ein- und Ausfahrt ebenfalls in Richtung der Wirtschaftswege (nordwestlich ori-
entiert) ausgerichtet wird. Somit braucht es keine weiteren Erschließungsmaßnahmen, um den Solar-
park an das überörtliche Verkehrsnetz anzubinden. Es werden also keine entsprechenden Er-
schließungsmaßnahmen vorgesehen.

Da die Nutzung des Sondergebietes grundsätzlich nur mit einem minimalen Verkehrsaufkommen (zur
Anlieferung der Module und zur Montage auf den Modultischen) einhergeht, besteht kein weiterer Hand-
lungsbedarf, zusätzliche Erschließungsstraßen über die Planung vorzusehen. Zur inneren Erschließung
werden ebenfalls keine weiteren Verkehrsflächen in der Plankarte festgesetzt. Gemäß der textlichen
Festsetzung sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Fahrgassen zulässig.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung schaffen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Zudem sollen diese eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen (z. B. Modultische mit Solarmodulen),
- Technische Nebenanlagen (Bsp. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, etc.),
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen,
- Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von ca. 8,0 m,
- Speichereinrichtungen, Batteriespeicheranlagen und der Speicherung dienenden technischen Nebenanlagen,
- Technische Anlagen und Vorhaben, die der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff i.S.d. § 249a BauGB dienen.

Die Festsetzung dient der Ermöglichung der Errichtung des geplanten Solarparks. Hierdurch werden die dazu benötigten Solarmodule, sowie die erforderlichen technischen und betriebsnotwendigen Einrichtungen und Erschließungswege zugelassen, die zur angestrebten Produktion von Strom aus solarer Strahlungsenergie notwendig sind. Ergänzend wird durch textliche Festsetzung 1.6 Baurecht auf Zeit festgelegt (30 Jahre). Dabei wird eine Rückbauverpflichtung der Anlage sowie die Nachfolgenutzung (landwirtschaftliche Nutzung) festgesetzt.

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)

Die im Plangebiet vorgesehenen Wechselrichter werden i.d.R. an die Ständerkonstruktionen montiert und verursachen keine flächige Versiegelung. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind im Sondergebiet max.5 Nebenanlagen¹ mit jeweils einer maximalen Grundfläche von 40 m² zulässig (z.B. Generatoranschlusskästen; Transformatoren, Wetterstation). Die Versiegelung beschränkt sich somit nur auf die Ständerkonstruktionen (Pfähle) sowie 100 m² für die Nebenanlagen. Es wird textlich festgesetzt, dass die Errichtung der Modultische innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne flächenhafte Bodenversiegelungen zulässig (z.B. durch Aufständering, Punktfundamente, etc.) ist.

Stellplätze, Zufahrten, Baustraßen, Wartungsflächen sowie Funktionsflächen (z.B. Kranaufstellflächen) sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen) zu befestigen. Aus Gründen der Betriebssicherheit kann hiervon im Einzelfall abgewichen werden. Die Module selbst stellen somit keine direkte Versiegelung dar, sodass der Boden- und Wasserhaushalt nicht unmittelbar durch die Errichtung der Anlage beeinträchtigt wird. Hinweise zum Bodenschutz siehe Kapitel 10.

Für die überwiegenden Flächen des Sondergebietes, auf denen die Modultische errichtet werden, wird somit keine Grundflächenzahl oder eine maximale Grundfläche festgesetzt, da der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Modultische im Verhältnis zur Größe des Plangebietes im Ergebnis deutlich untergeordnet ist. Die festgesetzten Baugrenzen geben die Fläche für die Solarmodule vor.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

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

Über die textliche Festsetzung 1.2.4 wird geregelt, dass für die Modultische eine maximale Höhe von 4 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig ist. Für die Technischen Nebenanlagen kann eine maximale Höhe von 3,50 m (Oberkante Gebäude) über der natürlichen Geländeoberkante zugelassen werden. Dabei dürfen untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Lüftungsanlagen, etc. diese Höhe um bis zu 1 m überschreiten.

Die Errichtung von PV-Modulen ist nur zulässig, wenn die Unterkante der Modulfläche an ihrem niedrigsten Punkt einen lichten Mindestabstand von 1,00 m zur natürlichen Geländeoberkante einhält. Der Abstand ist senkrecht zur Geländeoberfläche zu messen.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Kameramasten für Überwachungskameras, die bis zu einer Höhe von max. 8 m zulässig sind.

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

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden demnach flächenhaft Baugrenzen festgesetzt, die mit den Solarmodulen

¹ Im Rahmen der weiteren Plankonzeption zum Entwurf hin kann sich die Anzahl der Nebenanlagen konkretisieren.

nicht überschritten werden dürfen. Hierdurch wird eine effektive Ausnutzung der Fläche für eine ertragsoptimierte Anordnung der Solarmodule ermöglicht.

Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass im Sondergebiet innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen, Ersatzteilcontainer, etc.) sowie Stellplätze und ihre Fahrgassen zulässig sind. Somit können innerhalb des Plangebietes auch außerhalb der Baugrenzen Zuwegungen zu den Einfriedungen geschaffen werden, sodass eine Wartung und Kontrolle der Einfriedung möglich sind. Die Gestaltung eines Stellplatzes wird sich auf höchstens einen Stellplatz beschränken.

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

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit Laubgehölzen vorzunehmen (siehe Artenauswahl unter den Hinweisen).

Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter (Plankarte 2)

Maßnahme: Die Maßnahmenfläche ist durch eine angepasste Mahd oder Beweidung als extensives Grünland zu bewirtschaften.

Pflegehinweis: Im Falle einer Mähnutzung ist die Mahd außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durchzuführen (keine Mahd von Anfang April bis Ende Juli). Bei einer Beweidung ist die Besatzdichte so zu wählen, dass der Fraß ein Muster von kurzrasigen und langrasigen Strukturen gewährleistet. Während der Brutzeit (Anfang April bis Ende Juli) ist zur Vermeidung von Gelegeverlusten eine möglichst geringe Besatzdichte zu wählen. Ein Abschleppen, Walzen o.ä. des Grünlands ist nach dem 01.04. unzulässig. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind ausgeschlossen.

Weiter sind die Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Düngung ist unzulässig. Trotz des temporären Eingriffs durch die Nutzung als Solarpark bleibt die Fläche so für die Landwirtschaft nutzbar (Bspw. Beweidung).

Hinweis: Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

4.5 Baurecht auf Zeit

Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbetriebs beschränkt (30 Jahre, ab dem Tag des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz). Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen, Fahrwege und Fundamente). Als Folgenutzung wird eine landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Grünland) festgesetzt. Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann somit langfristig bestehen bleiben.

Aufgrund der Lage der Fläche und dem damit verbundenen Schutzstatus wird textlich (Festsetzung 1.6) eine Rückbauverpflichtung der Anlage sowie die Nachfolgenutzung (Grünland) festgesetzt. Die im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung Baurecht auf Zeit erfolgt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB und bestimmt, dass nach Rückbau der PV-Freiflächenanlage die lw. Nutzung (hier Grünland) wieder aufgenommen werden soll. Somit trägt die Rückbauverpflichtung zur Vermeidung einer Splittersiedlung bei, verhindert eine künftige Nutzungsänderung im Außenbereich sowie eine Verbrachung der Landschaft durch technische Anlagen, falls diese künftig nicht mehr genutzt werden sollten. Darüber hinaus werden die landwirtschaftlichen Belange mit der Festlegung der wiederkehrenden, zukünftigen

landwirtschaftlichen Nutzung gefördert. Insgesamt trägt dies zur Bewahrung des Außenbereichs und zur Verhinderung von ungewollten baulichen Nutzungen abseits des Siedlungsgebietes bei.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Da das Plangebiet bauplanungsrechtlich bisher als Außenbereich i.S. § 35 BauGB zu beurteilen ist, besteht eine Zielsetzung darin, die Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld und Landschaftsbild zu reduzieren. Die Stadt Ulrichstein hat daher gemäß den textlichen Festsetzungen gestalterische Vorgaben für das Plangebiet vorgesehen. Diese beziehen sich beim vorliegenden Bebauungsplan auf die Einfriedungen und die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen der wenigen baulichen Anlagen im Geltungsbereich. Im Zusammenspiel sollen diese Festsetzungen dazu beitragen, dass sich das Planvorhaben weitestgehend verträglich in die Umgebung einfügt.

Gestaltung der Einfriedungen

Textlich festgesetzt wird, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,20 m ist einzuhalten.

Das Gelände der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist zu umzäunen. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Gefahrenabwehr, aus dem Zutritt Unbefugter, dem Schutz vor Vandalismus und vor Diebstahl und den versicherungstechnischen Anforderungen der finanzierenden Banken. Durch den festgesetzten Mindestbodenabstand bleibt die Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten.

Diese Festsetzung erfolgt aus naturschutzrechtlichen und klimatologischen Gesichtspunkten. Daher sind Mauern und Mauersockel mit Ausnahme von Einzel-, Punkt- und Köcherfundamenten unzulässig. Eine übermäßige optische Trennwirkung oder auch eine Barriere der Luftzirkulation wird somit vermieden.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100% der Grundstücksfreiflächen sind als natürliche Grünfläche anzulegen.

Hierdurch wird zu einer naturnahen Gestaltung beigetragen, ergänzend wird eine Beweidung (bspw. Schafe) empfohlen.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

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

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

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

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

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

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

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

Die konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie die Zuordnung der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs-offenlage.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Sofern erforderlich werden die konkreten Artenschutzmaßnahmen zum Entwurf erarbeitet und dann entweder über einen separaten städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes oder durch die Aufnahme von Ausgleichsflächen in den Entwurf geregelt.

Von einer Rodung oder Pflegeschnitte von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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 die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- b) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- c) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- d) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

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.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Sinne des Klimaschutzes werden vorliegend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Freiflächen Photovoltaikanlage geschaffen, sodass der Ausbau erneuerbarer Energien unterstützt und dem Klimawandel entgegengewirkt wird.

Gemäß § 2 EEG liegt „die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.“ Die vorliegende Planung kann als Bestandteil der gesamtgesellschaftlichen Energiewende aufgefasst werden und leistet somit einen ganz wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele der Bundesrepublik Deutschland und dem Abbau von Abhängigkeiten in Anbetracht von geopolitischen Energieimporten.

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 2024 wird die Wasserversorgung und Schonung des Grundwasserhaushaltes, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Hochwasserschutz

9.1.1 Überschwemmungsgebiet

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

9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

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

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

9.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht kein zusätzlicher Trinkwasserbedarf durch die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Wassersparnachweis

Entfällt aufgrund der geplanten Art der Nutzung.

Deckungsnachweis

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

Technische Anlagen

Entfällt aufgrund der geplanten Art der Nutzung.

9.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Baustraßen, Wartungsflächen sowie Funktionsflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Baustraßen, Wartungsflächen sowie Funktionsflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

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

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Baustraßen, Wartungsflächen sowie Funktionsflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

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.

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

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.

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.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen 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.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- u. Bodenschutz (19.06.2024)

Niederschlagswasserbewirtschaftung – Allgemeine Hinweise

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreiten. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

Es wird auf die o.g. Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (Vermeidung von Verdichtungen u.a.) verwiesen.

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich Wegeseitengräben entlang der l.w. Wege im Plangebiet. Eine eigenständige Gewässerparzelle befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfes liegen keine Erkenntnisse über Gewässerentwicklungsflächen im Plangebiet vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässerparzellen innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer im Plangebiet.

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 Vogelsbergkreises, Wasser- u. Bodenschutz (19.06.2024)

Wir weisen darauf hin, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einem Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung)

9.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Im Plangebiet selbst fällt kein Abwasser an.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet selbst fällt kein Abwasser an.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im Plangebiet selbst fällt kein Abwasser an.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

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

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund der Ausweisung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.6 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Westen des Plangebietes verläuft eine Grabenparzelle. Eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser ist jedoch nicht vorgesehen, sodass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Abflussverhältnisse im Gewässer

Entfällt.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Starkregen

In der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) wird für das Plangebiet eine Starkregenhinweis-Index mit *mittel bis hoch* angegeben. Der Vulnerabilitäts³-Index wird mit *nicht erhöht* angegeben. Aufgrund der Vorgaben der Hinweiskarte wurde im Bebauungsplan im Westen entlang der Grundstücksgrenze eine Grabenstruktur mit aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt, um bei möglichen Starkregeneignissen einen Schutz des landwirtschaftlichen Wegs sowie der südlich angrenzenden Bebauung vor Erosionen und Überschwemmungen von den Flächen des Solarparks zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist der Boden unter den Modulen weiterhin als Grünland zu bewirtschaften, um die Erosionsgefahr auf ein Minimum zu senken.

9.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

³ Der Begriff Vulnerabilität bedeutet „Verwundbarkeit /Verletzbarkeit“

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Ulrichstein liegen nachfolgende Erkenntnisse über Altstandorte 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.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- u. Bodenschutz (19.06.2024)

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen

Für die oben genannten Grundstücke liegen nach heutiger Abfrage keine Eintragungen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen, altlastenverdächtige Flächen, Grundwasserschadensfälle oder schädliche Bodenveränderungen) in dem „Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS-AG) des Landes Hessen vor.

Es wird an dieser Stelle darauf verwiesen, dass in dieser oben genannten Datenbank vermutlich Defizite bezüglich fehlender Eintragungen durch die Eintragungspflichten bestehen. Es ist jedoch auch möglich, dass eingetretene Schadensfälle nicht gemeldet wurden. Aus diesem Grund wird empfohlen, zusätzlich Auskünfte aus den Planunterlagen einzuholen.

Baugrund

Zum Baugrund liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

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 Fremdzufluss, 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 heranzuleiten. 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 (HMUKLV) zu beachten:

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

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung und Art der baulichen Nutzung nicht maßgeblich beeinträchtigt. Größere Erdbewegungen sind nicht vorgesehen und notwendig. Zudem wird im Bebauungsplan Baurecht auf Zeit festgesetzt, sodass die Flächen danach für die Folgenutzung (Landwirtschaft - Grünland) wieder zur Verfügung stehen. Nach Ende der Nutzungsdauer wird die Fläche wieder der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt, gemäß den dann geltenden gesetzlichen Vorgaben.

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 Vogelsbergkreises, Wasser- u. Bodenschutz (19.06.2024):

Vorsorgender Bodenschutz

Nach entsprechenden Erfahrungen aus vergleichbaren Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen gilt es, schädliche Bodenveränderungen durch Bodenverdichtung unbedingt zu vermeiden und dies bereits durch entsprechende Maßnahmen in der Planungsphase. Bodenverdichtung führt insbesondere bei dem hier gegebenen Geländegefälle (ca. 1:7) und bereits bestehender hoher Erosionsgefährdung zu nochmals erhöhter Bodenerosionsgefährdung und (erhöhtem) Oberflächenabfluss bei Starkniederschlagsereignissen und im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser zu verminderter Grundwasserneubildungsspende.

ZAV, Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis (24.05.2024):

Der vorsorgende Bodenschutz wurde bereits berücksichtigt. Dennoch empfiehlt es sich bei anstehenden Erdarbeiten auf organoleptische Veränderungen des Bodenaushubs (Geruch, Farbe, Konsistenz) zu achten und bei deren zutage treten die Aufsichtsbehörde zu verständigen.

11. Kampfmittel

Der Stadt Ulrichstein liegen die nachfolgenden Informationen für das Plangebiet vor:

Entwurf – Planstand: 22.06.2026

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (05.06.2024):

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

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 systematische Überprüfung (Sondierung 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 Verbrauachse 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.

Es wird gebeten 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).

Es wird um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32 N (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 wird gebeten immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage werden die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen übersendet.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, wird die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich betrachtet. 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.

Es wird gebeten eine Kopie des Auftrages dem Kampfmittelräumdienst 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.

Immissionen in Form von Lärm werden durch den Betrieb der Anlage nicht erwartet. Der Obere Gilgtalhof könnte durch die Module bei bestimmten Sonnenständen eine Blendung erfahren. Hierauf gilt es im Zuge des Parkmanagements darauf zu achten und gegebenenfalls entsprechende Sichtschutzpflanzungen vorzunehmen. Weitere Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch den vorliegenden Bebauungsplan folglich nicht verursacht.

13. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

14. Bodenordnung

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

15. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Regierungspräsidium Gießen (11.06.2024)

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfällen).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl / 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/abfallnewes/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 §§ 6-8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 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.

Vorgaben im Rahmen der FFH-Umweltverträglichkeitsprognose

Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung wurden nachfolgende Maßnahmen und Auflagen seitens der Unteren Naturschutzbehörde Vogelsbergkreis vorgegeben:

- Sicherung der unbefestigten und befestigten Feldwege sowie Baum- und Gehölzbestand über den Bebauungsplan,
- Rodungen von Gehölzen und Bäumen ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28 / 29. Februar,
- Verwendung von reflexionsarmen PV-Modulen,
- Minimierung der Reflexion in den Himmel,
- Herstellung eines Modulreihenabstands von mind. 3 Metern,
- Extensive Grünlandnutzung der PV-Fläche,
- Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung,
- Begleitendes Monitoring.

Die Auflagen sind sowohl auf Ebene der Bauleitplanung als auch auf den nachfolgenden Planungsebenen (Baugenehmigung, Erschließungsplanung) zu berücksichtigen.

16. 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	43.198 m²
Fläche des sonstigen Sondergebietes	36.086 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung:	7.112 m ²
Grasweg (Südosten)	1.017 m ²
Landwirtschaftlicher Weg (Nordosten)	1.773 m ²
Grasweg (Nordwesten)	2.574 m ²
Landwirtschaftlicher Weg (Südwesten)	1.748 m ²

17. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 06/2026

Planstand: 22.06.2026

Projektnummer: 24-2804

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