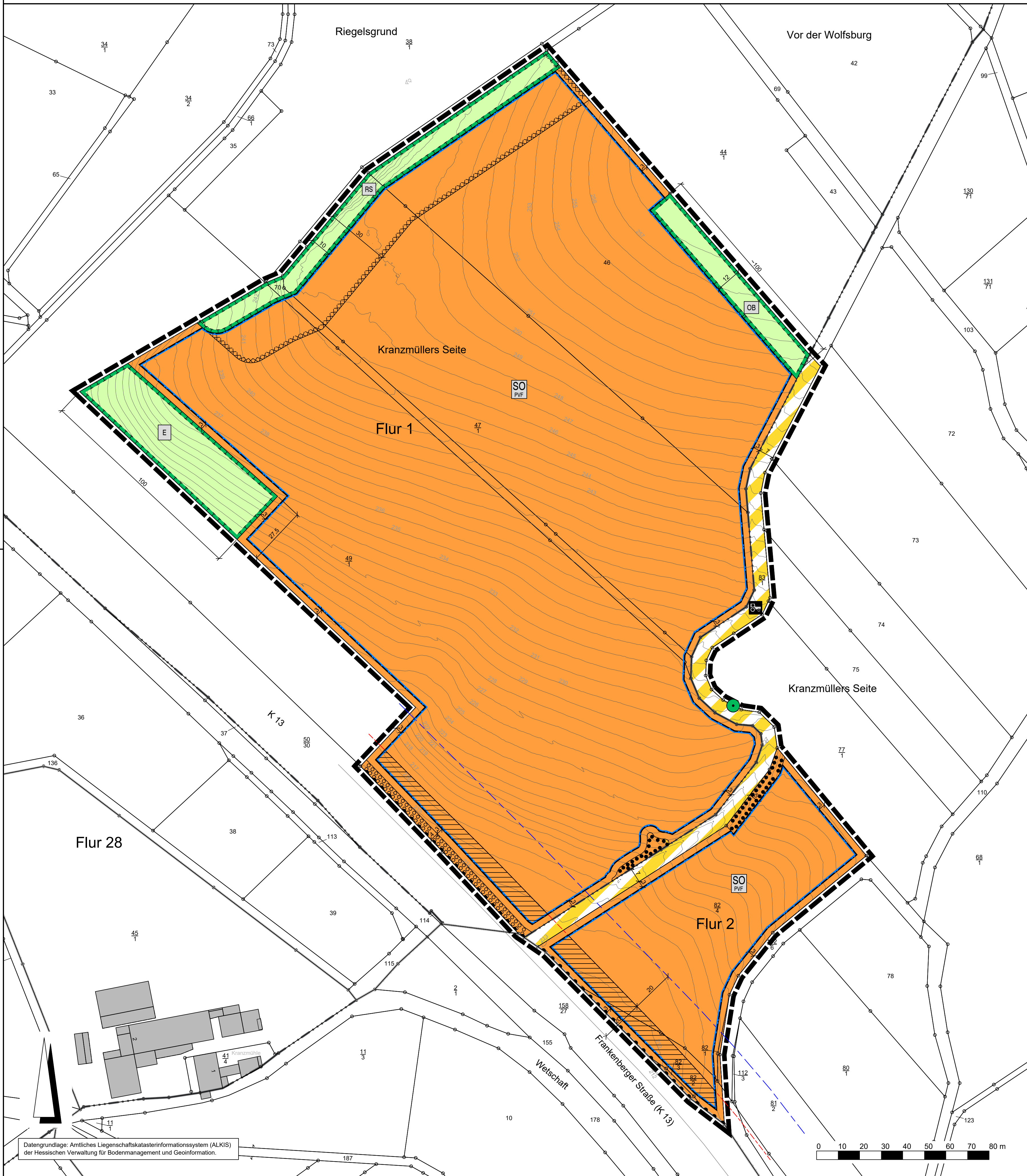


Stadt Wetter, Gemarkung Wetter

Bebauungsplan "Solarpark nördlich der Kranzmühle"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.02.2026 (GVBl. 2026 Nr. 8).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flur 1
Flurnummer
Flurstückennummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SO-pv Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
Landwirtschaftlicher Weg
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter
Entwicklungsziel: Strukturreicher ruderaler Saum
Erhalt von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Waldbestand

Sonstige Darstellungen

Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NN)
Bemaßung (verbindlich)
Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG
Baubeschränkungszone gemäß § 23 Abs. 2 HStrG
Fahrbahnrand (nicht eingemessen)
Ausnahmeregelung Bauverbotszone (siehe textliche Festsetzung 1.1.2)

1 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO:

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen),
- Technische Nebenanlagen (Bsp. Zentralwechselrichter, Transformatorstationen, etc.),
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen,
- Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von ca. 8 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.

1.1.2 Ausnahme: Das Verbot zur Errichtung von Hochbauten jeder Art nach § 23 Abs. 1 HStrG gilt nicht für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie gemäß Darstellung in der Plankarte.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gilt für das Maß der baulichen Nutzung:

- 1.2.1 Die Errichtung der Modultische ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne flächenhafte Bodenversiegelungen zulässig (z.B. durch Aufständering, Punktfundamente, etc.)
- 1.2.2 Funktionsflächen (z.B. Stellplätze, Wege, Kranlaufstellflächen) sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitläufiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterterrassen).
- 1.2.3 Je Nebenanlage (einschließlich Batteriespeicheranlagen und Speichereinrichtungen) ist eine maximale Grundfläche von 50 m² zulässig.
- 1.2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO:

Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 4 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Für die Technischen Nebenanlagen kann ausnahmsweise 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.

Ausnahme: Kameramasten für Überwachungskameras sind bis zu einer Höhe von max. 8 m zulässig und Anlagen, die die gleichzeitige Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für den Ackerbau und die Stromerzeugung aus Sonnenenergie ermöglichen, bleiben gänzlich von dieser Festsetzung unberührt.

1.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO):

Im Sondergebiet sind innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen, Zentralwechselrichter, Kameramasten), Stellplätze, Fahrpassagen, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen zulässig.

1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Eingriffsminimierung):

1.4.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland (E)

Maßnahmen: Innerhalb der Maßnahmenfläche ist das Grünland extensiv durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder eine angepasste Beweidung zu pflegen. Die erste Mahd erfolgt Mitte Juni. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Alternativ zur Mähnutzung kann ab Mitte Mai eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr im Durchtrieb bzw. mit mobilem Weidezaun (ohne Zufütterung) durchgeführt werden. Die maximale Besatzdichte von 2 Großvieheinheiten (GVE) pro Hektar darf nicht überschritten werden. Falls erforderlich, ist eine Nachmahd durchzuführen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind ausgeschlossen.

1.4.2 Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter (OB)

Maßnahmen: Innerhalb der Maßnahmenflächen ist jeweils eine Bunt- und Schwarzbrachstreifen-Kombination, bestehend aus einem Blühstreifen auf rd. 9 m Breite der Fläche und einer parallel verlaufenden Schwarzbrache auf rd. 3 m Breite der Fläche anzulegen.

Pflegehinweis: Die Anlage des Blühstreifens erfolgt durch die Aussaat einer für die Felderche geeigneten regionalen Blütmischung. Der Blühstreifen wird alle 3 Jahre umgebrochen und im Frühjahr neu eingesät. Vor der Einsaat erfolgt eine sachte Bearbeitung mit Egge/Grubber, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist ausgeschlossen.

1.4.3 Entwicklungsziel: Strukturreiche Ruderalflur (RS)

Maßnahmen: Innerhalb der Maßnahmenfläche ist ein 10 Meter breiter Pufferstreifen zwischen Solarpark und Gehölz- / Waldbeständen zu entwickeln und zu erhalten. Die Maßnahmenfläche ist abschnittsweise alle 3 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist unzulässig. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind einzelne Totholz- und/oder Steinhaufen anzulegen.

1.4.4 Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

1.4.5 Die Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Düngung ist unzulässig.

1.5 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung einer 4 m breiten geschlossenen Laubstrauchhecke (Einreihig, Pflanzabstand zwischen den Sträuchern 1,5 m) aus standortgerechten einheimischen Arten gemäß Artenliste 4.1) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzbestand ist regelmäßig zurückzuschneiden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.6 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist ein Laubbaum 1. Ordnung dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste 4.1). Der Standort für potentielle Ersatzpflanzungen der Bäume kann um bis zu 2 m variiert werden.

1.7 Baurecht auf Zeit für das Sondergebiet (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB):

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). Nach Ende der Nutzungsdauer wird die Fläche wieder der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland- / Ackerlandnutzung) zugeführt, unabhängig der dann geltenden gesetzlichen Vorgaben.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1.1 Es sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante inklusive Übersteigenschutz zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

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

2.2 Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

100% der Grundstücksflächen sind als natürliche Grünfläche anzulegen und ein- bis zweischürig zu bewirtschaften. Die Verwendung von Herbiziden, Pestiziden oder sonstigen synthetischen Düngemitteln ist nicht zulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig (nicht mehr als 1 Großvieheinheiten (GVE)/ha); falls erforderlich kann ab September eine Nachmahd vorgenommen werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG gilt: Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Flächen zu versickern.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Genista tinctoria - Färbeginster
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Lonicera caerulea - Heckenkirsche

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Verwertung von Niederschlagswasser

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

4.3 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt 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.

4.4 Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße K13

4.4.1 Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG gilt (gemessen ab dem befestigten äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße K13) eine 20 m tiefe Bauverbotszone, die frei von jeglichen Hochbauten, Nebenanlagen, Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu halten ist.

4.4.2 Die Straßenbaubehörde ist bei allen Bauvorhaben gemäß § 23 Abs. 2 HStrG innerhalb der 40 m tiefen Baubeschränkungszone zu beteiligen.

4.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

4.5.1 Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen sind zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

4.5.2 Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu beantragen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 37 Abs. 4 HWG und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten im

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wetter, den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Wetter, den

Bürgermeister



Stadt Wetter, Gemarkung Wetter
Bebauungsplan
"Solarpark nördlich der Kranzmühle"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1:25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wetterberg | T +49 841 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf

Stand: 11.02.2026
12.10.2026
Projektleitung: Wolf, Lindner
CAD: Damm, Beil
Maßstab: 1:1.000
Projektnummer: 25-3131