PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Wetter, Gemarkung Wetter

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes

„Solarpark nördlich der Kranzmühle“

Entwurf

Planstand: 14.10.2026

Projektnummer: 25-3131

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

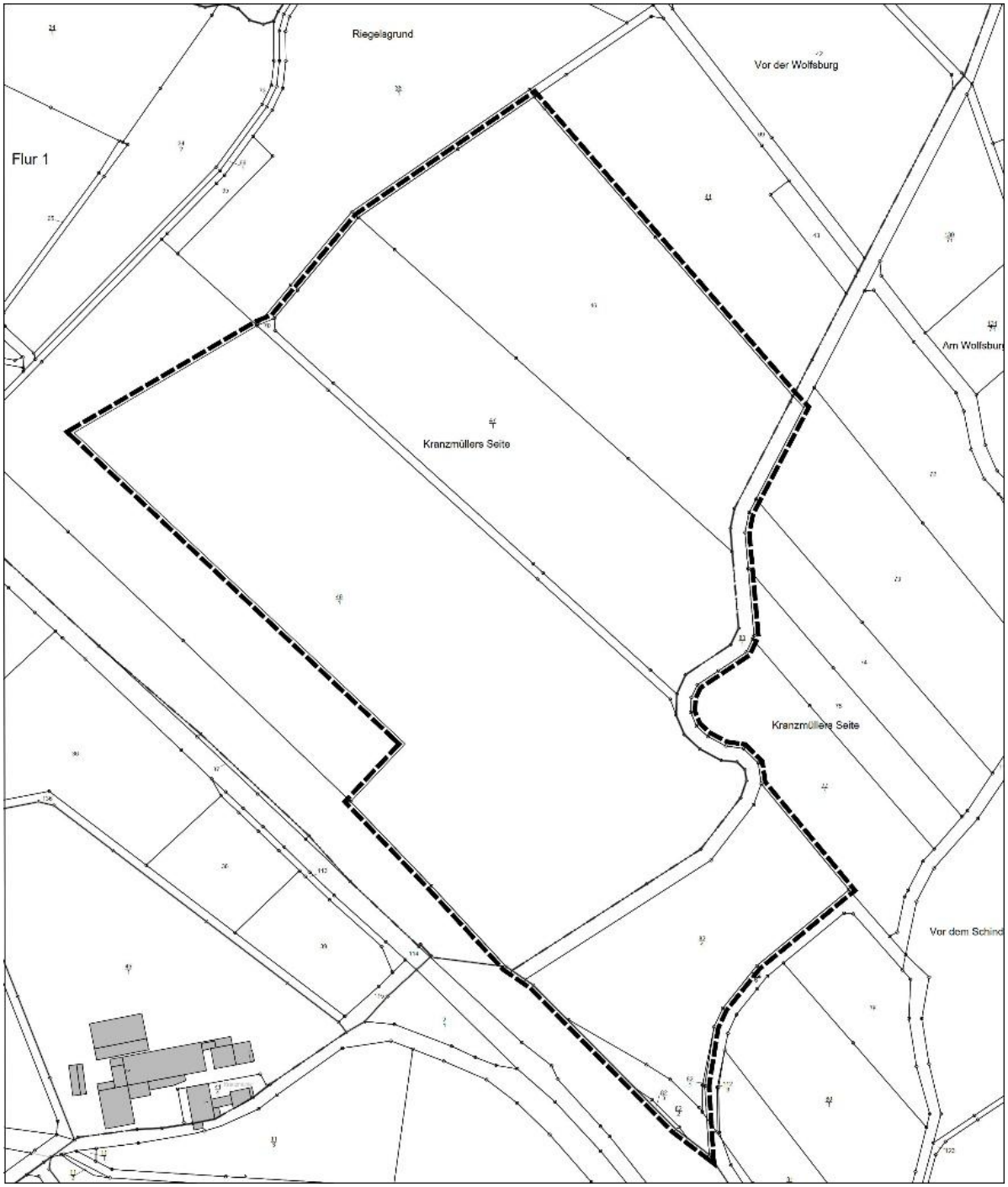
Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 3
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Übergeordnete Planungen ... 4
1.3.1 Raumordnungsgesetz (ROG) und Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) ... 5
1.3.2 Regionalplanung ... 7
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung ... 11
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 12
1.6 Sonstige Planungen und Vorgaben ... 12
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 14
1.8 Verfahrensart und -stand ... 23
1.9 Änderungen zum Entwurf ... 24
2. Städtebauliche Konzeption und Standortwahl ... 24
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 27
4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung ... 28
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 28
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 28
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 29
5.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 29
6. Klimaschutz ... 29
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 30
7.1 Hochwasserschutz ... 30
7.2 Wasserversorgung ... 30
7.3 Grundwasserschutz ... 30
7.4 Schutz oberirdischer Gewässer ... 32
7.5 Abwasserbeseitigung ... 33
7.6 Abflussregelung ... 33
7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft ... 34
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 34
9. Kampfmittel ... 35
10. Immissionsschutz ... 36
11. Brandschutz ... 37
12. Denkmalschutz ... 37

13. Bodenordnung 37

14. Anlagen und Gutachten 37

Abb. 1: Übersichtskarte des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan „Solarpark nördlich der Kranzmühle“



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

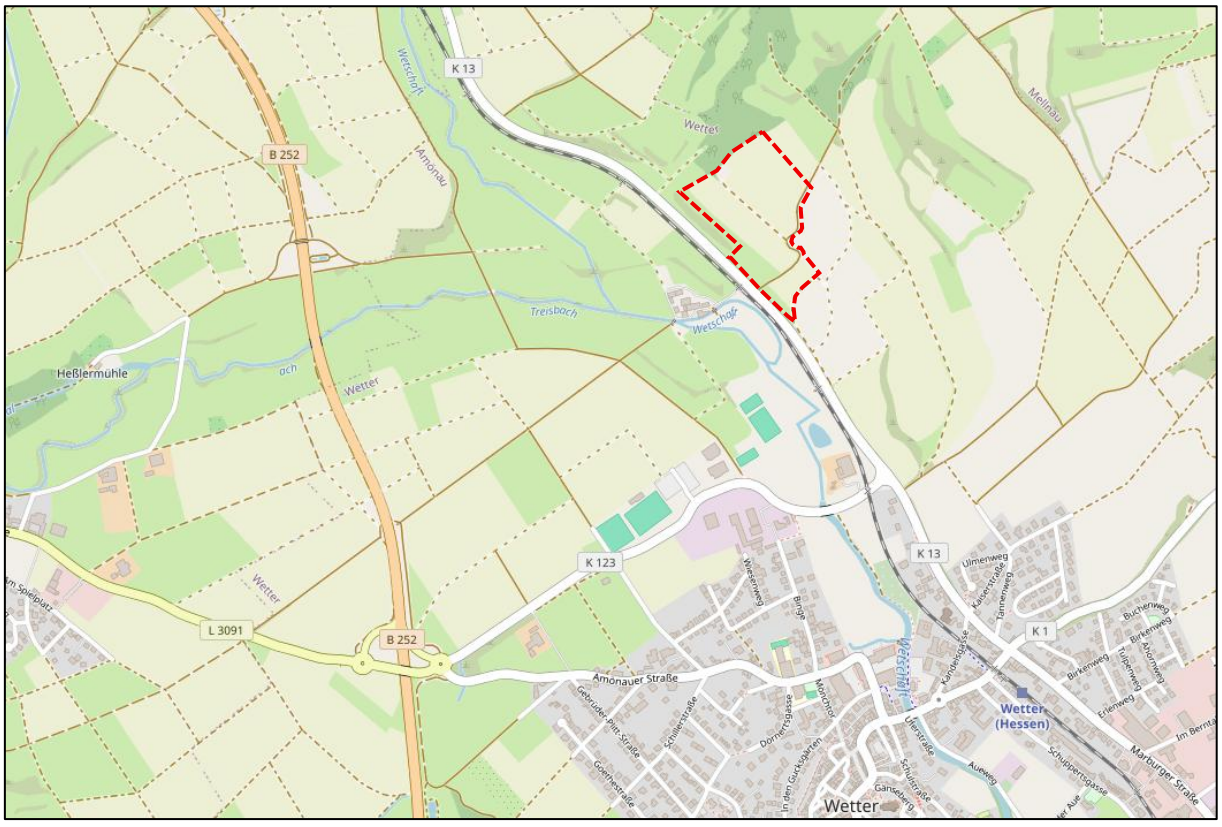
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Wetter hat am 30.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Solarpark nördlich der Kranzmühle“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in der Gemarkung Wetter gefasst.

Planziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Dafür erfolgt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage, die der Nutzung von Sonnenenergie dient, um eine nachhaltige Energieversorgung aufzubauen und diese regional 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).

Abb. 2: Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2026), bearbeitet

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

- Raumordnerische Vorgaben gemäß LEP, RPM und TRPEM (Vorgaben der Raumordnung), siehe Kap. 1.3,
- Standortvoraussetzungen gemäß dem Erneuerbaren-Energie-Gesetz (EEG) bzgl. der Vergütung, siehe Kap. 1.6,

- Grundsätzliche Standortvoraussetzungen für Solaranlagen (Einspeisepunkte, Topographie, Entfernung zur Ortslage wg. Blendwirkung; Grundstücksverfügbarkeit, Natur- und Artenschutz, Landwirtschaft, etc.), siehe Kap. 2.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt nordwestlich der Kernstadt Wetter, nördlich der *Marburger Straße* (K 13) und nördlich des Gewässers „Wetschaft“. Folgende Flurstücke in der Gemarkung Wetter werden vom Geltungsbereich erfasst: Flurstücke 46, 47/1, 49/1tlw., 70tlw. in der Flur 1 und Flurstücke 82/1, 82/2, 82/3, 82/4 und 83/1tlw. in der Flur 2.

Das Plangebiet wird gegenwärtig ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Dabei sind die überwiegenden Bereiche als Ackerfläche und die südlich an die Kreisstraße angrenzenden Flächen als Grünland geprägt.

Abb. 3: Lw. Wirtschaftsweg BR Ost

Abb. 4: Lw. Nutzfläche westlich des Feldweges

Abb. 5: Blickrichtung lw. Hof Kranzmühle

Abb. 6: Erdablagerungen im westlichen GB

1.3 Übergeordnete Planungen

Die Themen Klima-, Umwelt- und Ressourcenschutz haben mittlerweile in allen Politikbereichen Eingang gefunden. Die gestiegene Relevanz 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.

Hierbei ist insbesondere das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) zu nennen, das der Zielstellung folgt,*(…) insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht* (§ 1 Abs. 1 EEG). Weiter wird in § 1 Abs. 2 diese Zielstellung näher präzisiert, sodass „der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland (…) auf mindestens 80 Prozent im Jahr 2030 gesteigert werden“ solle.

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

1.3.1 Raumordnungsgesetz (ROG) und Landesentwicklungsplan Hessen (LEP)

Die Themen Klima- und Ressourcenschutz fallen zudem auch in den Aufgabenbereich der Raumordnung. So enthält das Raumordnungsgesetz (ROG) eine Reihe von Grundsätzen, die der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen.

Dabei wird in § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG auch auf die Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Energieeinsparung Bezug genommen. Danach gilt unter anderem:

Den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dabei sind die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien, für eine sparsame Energienutzung sowie für den Erhalt und die Entwicklung natürlicher Senken für klimaschädliche Stoffe und für die Einlagerung dieser Stoffe zu schaffen.

Sofern erforderlich, sind die Grundsätze der Raumordnung durch Festlegungen in Raumordnungsplänen zu konkretisieren. Das Land Hessen ist dieser Aufforderung durch die Aufnahme von raumordnerischen Grundsätzen im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2000 (sowie nachfolgenden Änderungen) nachgekommen. Gemäß den Ausführungen unter Kapitel 11.1 des LEP Hessen sind für die Planung und Realisierung, der zu einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Energie erforderlichen Infrastruktur sowie der hierzu notwendigen Einrichtungen zu berücksichtigen, dass

1. Die rationelle und preisgünstige Energienutzung einschließlich der Abwärmenutzung durch planerische Maßnahmen aktiv unterstützt wird,
2. Die Potenziale zur Verringerung des Energieverbrauchs und zur Nutzung regional und lokal erneuerbarer Energien ausgeschöpft werden,
3. eine Raumstruktur mit möglichst geringem Bedarf an Energiedienstleistung, insbesondere zur Einsparung fossiler Energieträger angestrebt und
4. eine geringe Flächeninanspruchnahme und Landschaftsbildbeeinträchtigung bei Planung und Bau von Hochspannungsfreileitungen erreicht wird.

In den weiteren Ausführungen werden darüber hinaus folgende Zielvorgaben formuliert:

In die Regionalpläne sind regionalbedeutsame Planungen und Maßnahmen aufzunehmen, die eine Optimierung der Energieinfrastruktur unter den vorgenannten Grundsätzen unterstützen. Dies betrifft sowohl den Aus- bzw. Neubau von regionalen bzw. überörtlich bedeutsamen Erzeugungsanlagen sowie

Leitungen zu Elektrizitäts-, Fernwärme- und Gasversorgung unter Anwendung der Kraftwärmekopplung, als auch die verstärkte Anwendung von Technologien zur Nutzung regenerativer Energien. Die Errichtung von Anlagen, die diesen Zielsetzungen entsprechen, ist mit Ausnahme von Windkraftanlagenparks in den regionalplanerischen Bereichen für Industrie und Gewerbe mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

In den Begründungstexten zu diesen raumordnerischen Vorgaben wird aufgeführt, dass der zukünftige Energiebedarf vorrangig umweltschonend und mit minimalen Kohlenstoffdioxid-Emissionen klimaverträglich, sicher, zuverlässig und sozialverträglich gedeckt werden muss. Unter Beachtung der gebotenen ökonomischen Anforderungen an Versorgungssicherheit und Preiswürdigkeit der Energieversorgung gilt es, eine umweltverträgliche Energiebereitstellung zu forcieren. Die hierzu unabdingbar notwendige Ausschöpfung von Energiesparpotenzialen sowie die verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie dezentraler Technologien der rationellen Energieerzeugung sollen zugleich dazu beitragen, den Anteil überregionalen und regionalen Transports von Elektrizität und fossilen Energieträgern zu verringern und die regionale und lokale Energiebereitstellung zu stabilisieren, wodurch die Region unabhängiger und krisenresilienter wird. Die oben genannten Ausführungen werden mit der 3. Änderung des Landesentwicklungsplanes noch einmal verstärkt.

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 den raumordnerischen Grundsatz 7.2.1-9 insb. auch die Potenziale erneuerbarer Energien (Wasser, Wind, Sonne, Biogas, Biomasse) zu prüfen. Die Möglichkeiten der Nutzung solarer Strahlungsenergie, wozu auch 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 eingezogen werden.*
>
> *(Z) In den Regionalplänen sind Gebietskategorien festzulegen, in denen die Errichtung von Freiflächen-Solaranlagen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.*

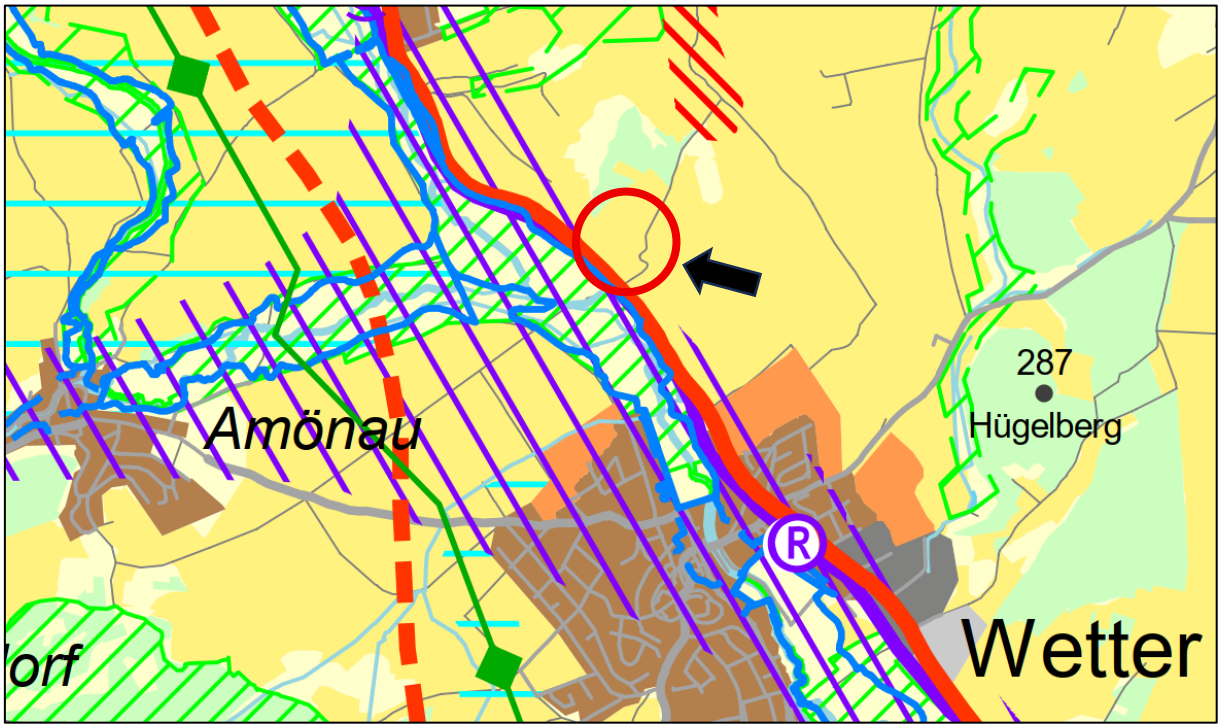
Die Errichtung von Anlagen, die diesen Zielsetzungen entsprechen, ist mit Ausnahme von Windkraftzonen in den regionalplanerischen Bereichen für Industrie und Gewerbe mit den Erfordernissen der

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 Bestandsgewerbe- und Industriegebieten regelmäßig nicht gegeben sein wird. Auch in der Stadt Wetter gibt es keine geeigneten Flächen in den Gewerbe- und Industriegebieten, zumal diese für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe vorgehalten werden sollen.

1.3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für den Bereich des Plangebiets vollflächig ein Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z 6.3-1) dar. Darüber hinaus ist im südwestlichen Randbereich teilweise ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (G 6.1.3-1) betroffen.

Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1)

Die Neuausweisung des Sonstigen Sondergebiets überlagert Flächen, die im Regionalplan als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt werden.

> **(6.3-1) (Z)(K)**
>
> In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Die Flächeninanspruchnahme und der Eingriff in den Bodenhaushalt werden von vornherein zeitlich begrenzt und somit temporär geplant. Dazu kommt, dass die Eingriffsintensität durch die Festsetzungen der Planung minimiert werden können, da die Solarmodule auf sog. Modultischen montiert und mit einzelnen Metallpfosten im Boden befestigt werden. Die Befestigung erfolgt im unbefestigten Untergrund,

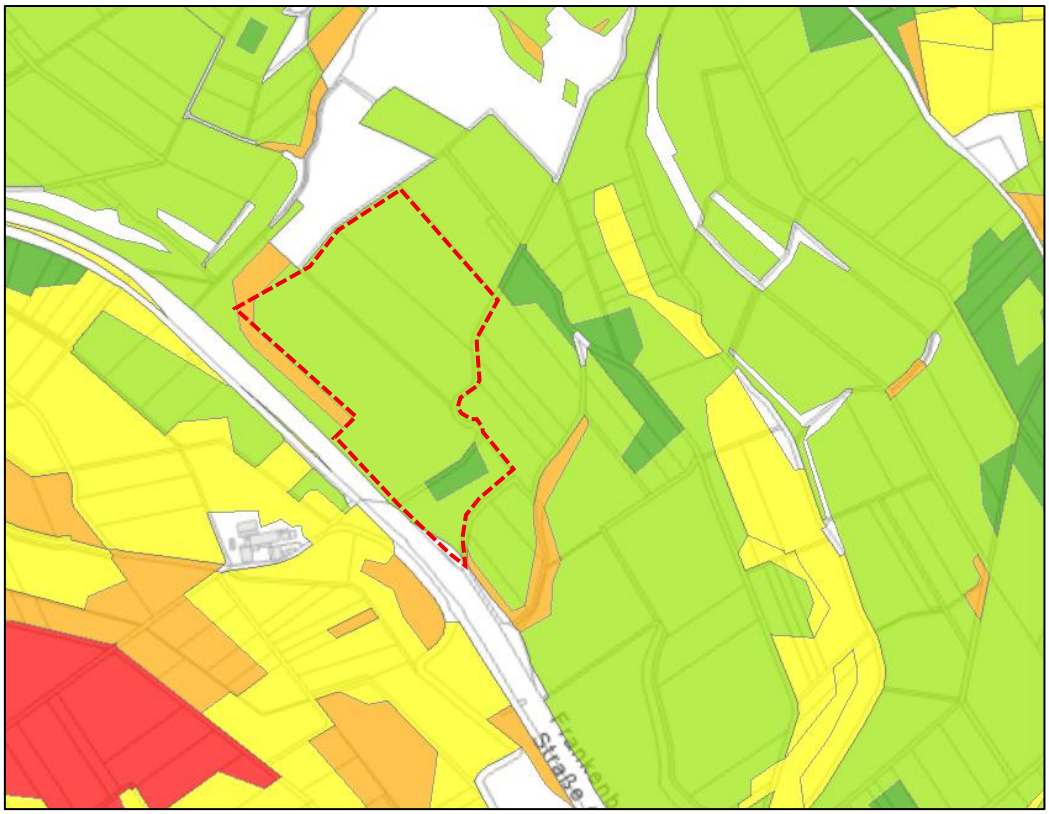
wodurch der Bau eines Fundaments und die damit verbundene Versiegelung wegfällt. Somit kann der zu erwartende Versiegelungsgrad innerhalb des Solarparks auf unter 1% verringert werden. Darüber hinaus handelt es sich um eine temporäre Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Im vorliegenden Bebauungsplan ist über eine textliche Festsetzung das „Baurecht auf Zeit“ festgelegt. Demnach wird die Fläche vorübergehend (Zeitraum von 30 Jahren) für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt. Eine 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 (Acker- und Grünland) kann wieder aufgenommen werden. Hinzu kommt, dass auch nach Errichtung und Inbetriebnahme des Solarparks eine parallele landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, Beweidung) auf der Fläche grundsätzlich möglich ist.

Vorliegend sind die Belange der Landwirtschaft näher zu betrachten. Negative Auswirkungen auf den im Plangebiet ansässigen Landwirt bzw. Pächter / Bewirtschafter sind zunächst nicht zu erwarten. Der betroffene Landwirt wurde frühzeitig in die Projektierung des Vorhabens und die Planung eingebunden

Im Anschluss ist die Wertigkeit der Böden und damit einhergehend die Auswirkungen auf die Agrarstruktur zu betrachten. Für die Stadt Wetter wird in der Hessischen Gemeindestatistik 2023 mit Stand 12/2022 insgesamt 4.131 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche angegeben. Der Flächenanteil des gesamten räumlichen Geltungsbereiches der Photovoltaik-Freiflächenanlage macht demnach einen Flächenanteil von rund **0,2 %** aus.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung (BodenViewer Hessen). Für das Plangebiet wird die bodenfunktionale Gesamtbewertung im hessischen BodenViewer als gering (hellgrün markiert) bis sehr gering (dunkelgrün markiert) angegeben (vgl. Abb. 11). Die Acker-/ Grünlandzahl wird für das Plangebiet überwiegend zwischen 20 und 35 angegeben und liegen somit deutlich unterhalb der Gemarkungsmittelwerte (durchschnittlich 42 innerhalb Gemarkung Wetter).

Abb. 8: Ausschnitt der Bodenfunktionsbewertung



Quelle: BodenViewer Hessen (02/2026); bearbeitet

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 planungsrechtlichen 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.

Diese Zielvorgabe „Solare Strahlungsenergie“ besagt folglich, dass die Errichtung großflächiger Anlagen einerseits an Standorten möglich ist, wenn dies mit den Schutz- und Nutzfunktionen der jeweiligen gebietlichen Festlegung im Regionalplan vereinbar ist und andererseits seien Flächen entlang von Bundesautobahnen und Schienenwegen vorrangig in Betracht zu ziehen. Das Plangebiet ist an einem Standort eines Schienenweges, wenn auch „nur“ eingleisig, sodass es als ein solches Gebiet vorrangig zu betrachten ist.

Der Regionalplan legt keine Schwellenwerte, die eine bestimmte Größenordnung und damit raumrelevante Wirkungen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen festlegen. 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. 7,9 ha, sodass es sich daher um ein raumbedeutsames Vorhaben handelt.

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 Baustein 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-Freiflächenanlagen steht jedoch nicht zur Verfügung, weder auf einzelnen öffentlichen Gebäuden der Stadt Wetter noch auf gewerblichen Betrieben. Dazu kommt, dass die Steuerungswirkung der Bauleitplanung in Bezug auf Dachflächen-Photovoltaikanlagen bei Bestandsgebäuden eingeschränkt ist. Eine angemessene vergleichbare Anlagegröße kann daher nur durch die Beanspruchung einer Freifläche erzielt werden.

7.2.3-2 (G)

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

Im Stadtgebiet der Stadt Wetter konnten keine alternativen flächigen Konversions- oder Brachflächen oder nicht genutzte Gewerbeflächen identifiziert werden, die hier als Alternative herangezogen werden könnten.

Ferner erläutert in 7.2.3-3, in welchen Gebietskategorien raumbedeutsame Photovoltaikanlagen nicht zulässig sind:

7.2.3-3 (Z)

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

Die Fläche liegt nicht in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorranggebiet für Forstwirtschaft oder im Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Vorranggebietes für Landwirtschaft. Daher ist es zu prüfen, ob die vorliegende Planung als nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gilt. Ob und inwiefern ein Zielabweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung durchgeführt werden muss, wird im Verfahren geprüft.

Anzuführen ist an dieser Stelle, dass der aktuell in Fortschreibung befindliche Regionalplan Mittelhessen 2025 das Plangebiet in Teilbereichen im Westen als ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft darstellt und somit den Schutzstatus vom Vorranggebiet zukünftig herabzustufen beabsichtigt. Der Großteil der Fläche bleibt jedoch weiterhin als Vorranggebiet eingestuft.

Dennoch ist zu erwähnen, dass der fortgeschriebene Regionalplan noch keine Rechtskraft besitzt, aber die Darstellung bereits als in Aufstellung befindliche Ziele im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Es ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass die Fläche befristet der geplanten Nutzung zugeführt werden soll, sodass sie langfristig für die Landwirtschaft erhalten bleibt und der Boden nicht verloren geht. Zudem kann das Grünland im Solarpark während der Inanspruchnahme beweidet oder das Schnittgut verfüttert werden, sodass die Fläche eine landwirtschaftliche Funktion weiterhin übernehmen kann.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass gemäß den Grundsätzen der Planung 7.2.1-1 bis 7.2.1-9 energiewirtschaftliche Planungen teilweise raumbedeutsam und daher raumordnerisch zu steuern sind. Die vorliegende Planung umfasst eine großflächige Photovoltaikanlage (>5 ha Fläche) und ist deshalb als raumbedeutsam einzuordnen.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Gemäß Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde gemeldet, dass *„eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Grundsatzes durch das Vorhaben aufgrund der Größe, der randlichen Lage im Vorbehaltsgebiet und fehlender Emittenten von Luftschadstoffen nicht zu erwarten ist.“*

Vorgaben des Regionalplan Mittelhessen 2025-Entwurf

Der Regionalplan Mittelhessen befindet sich aktuell im Prozess der Fortschreibung. Die hierin formulierten Ziele der Raumordnung sind als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung ebenfalls in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Mit Stand der Zweiten Offenlage (2025) ist das Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie kleinteilig als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Der in Neuaufstellung befindliche RPM sieht vor, dass nach erfolgter Alternativenprüfung gemäß Plansatz 6.7-3 (G) PV-FFA in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde ausnahmsweise innerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft zugelassen werden können, sofern die betroffenen Böden überwiegend keine hohe Ertragssicherheit aufweisen und die Agrarstruktur nicht erheblich beeinträchtigt wird (vorliegend zutreffend).

Gemäß Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde wurde geäußert, dass „sofern die o.g. Voraussetzungen vorliegen, entsprechend ausführliche Ausführungen in der Planbegründung erfolgen und die Abwägung sich mit dem Umstand des gegenwärtigen Entgegenstehens von Zielen der Raumordnung gemäß RPM 2010 auseinandersetzt, könnten der Antrag zur Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Rechtskraft des Bebauungsplanes nach der Genehmigung des Regionalplans erfolgen und würde bei Vorliegen der o.g. Voraussetzungen kein Zielabweichungsverfahren erfordern.

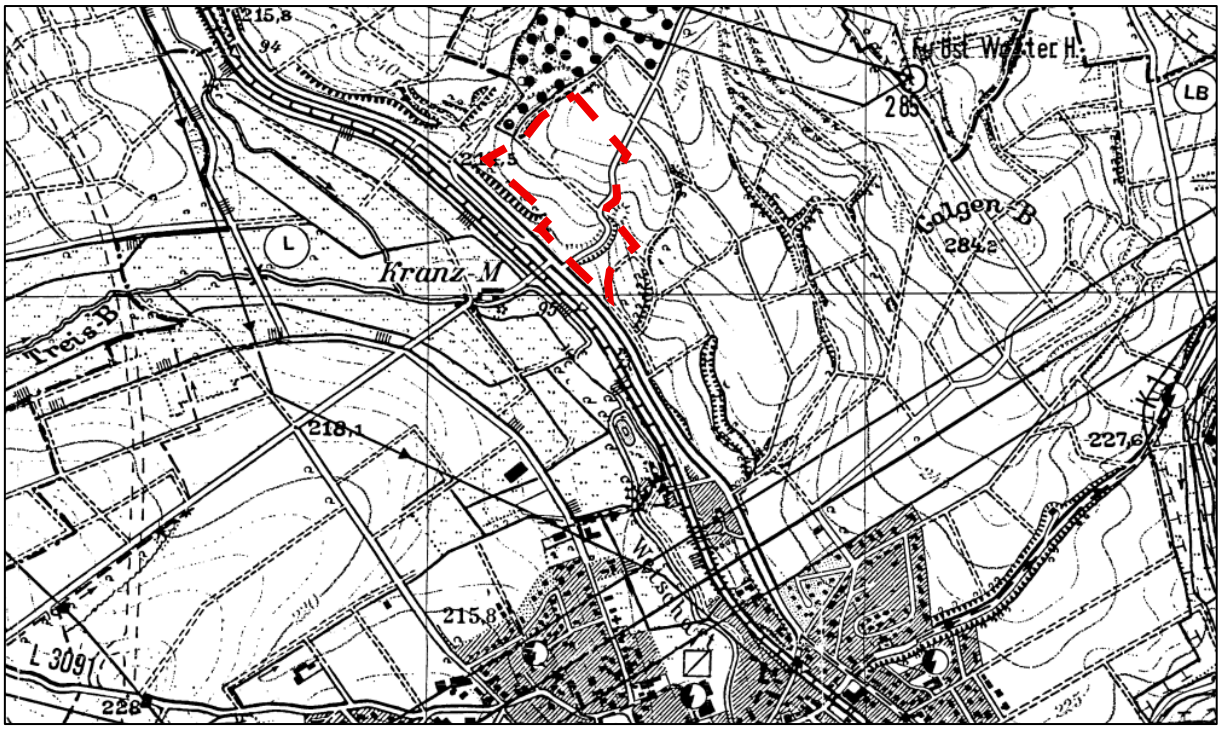
Unter diesen Gesichtspunkten ist die Planung dennoch gegenwärtig entgegenstehend den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (1999) stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Zudem wird im nördlichen Bereich eine Fläche als Waldgebiet dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das Entwicklungsgebot vorliegend nicht erfüllt ist, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (zukünftige Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“).

Abb. 9: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1999)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

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

1.6 Sonstige Planungen und Vorgaben

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

Die Themenbereiche haben zudem in allen Bereichen von Politik und Gesellschaft Eingang gefunden. Die gestiegene Relevanz 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 zu fördern“ (§ 1 Abs. 1 EGG).

In der Umsetzung des Gesetzes wird den Betreibern der für eine Förderung in Frage kommenden Anlagen über einen bestimmten Zeitraum ein fester Vergütungssatz für den erzeugten Strom gewährt, um einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlagen zu ermöglichen. Gefördert wird die Erzeugung von Strom aus Wasserkraft, Deponie-, Klär- und Grubengas, Biomasse, Geothermie, Windenergie und solarer

Strahlungsenergie. Zu den Bedingungen, die an eine Förderung geknüpft sind, sei auf die Ausführungen in den nachfolgenden Kapiteln verwiesen.

Um die politische Energiewende zu beschleunigen, wurde in der EEG-Gesetzesnovelle 2023 der § 2 EEG („Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien“) vom Gesetzgeber festgehalten, dass „die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit dienen. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden (exkl. gegenüber den Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung).

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 (EEG). Im EEG werden in diesem Sinne die Voraussetzungen zur Vergütung von Strom, der durch solare Strahlungsenergie erzeugt wird, benannt. So erfolgt eine Vergütung grundsätzlich dann, wenn die Anlage an oder auf einer baulichen Anlage angebracht ist, die vorrangig zu anderen Zwecken als der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet worden ist. Ist letzteres nicht der Fall, so erfolgt eine Vergütung nur, wenn die Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes i.S.d. § 30 BauGB oder auf einer Fläche gemäß § 38 BauGB errichtet wird.

Die Vorgaben des § 37 ff. EEG stellen im Ergebnis auch eine Steuerung bzgl. 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/m^2. 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, sodass der Standort als geeignet eingeschätzt werden kann. Zumal der gewählte Standort auch im EEG-Förderkorridor liegt, was als ein weiteres Argument für die sinnvolle Standortwahl nach den Parametern des Gesetzgebers aufzufassen ist.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

Alternativflächenprüfung

Standortvoraussetzungen ergeben sich unmittelbar aus den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetzes. Das Plangebiet liegt, wie zuvor erläutert, innerhalb eines *Vorranggebietes Gewerbe und Industrie – Planung* und innerhalb eines *Vorranggebietes Landwirtschaft*.

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 Photovoltaik-Freiflächenanlagen dabei folgende Rangfolge der Inanspruchnahme:

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

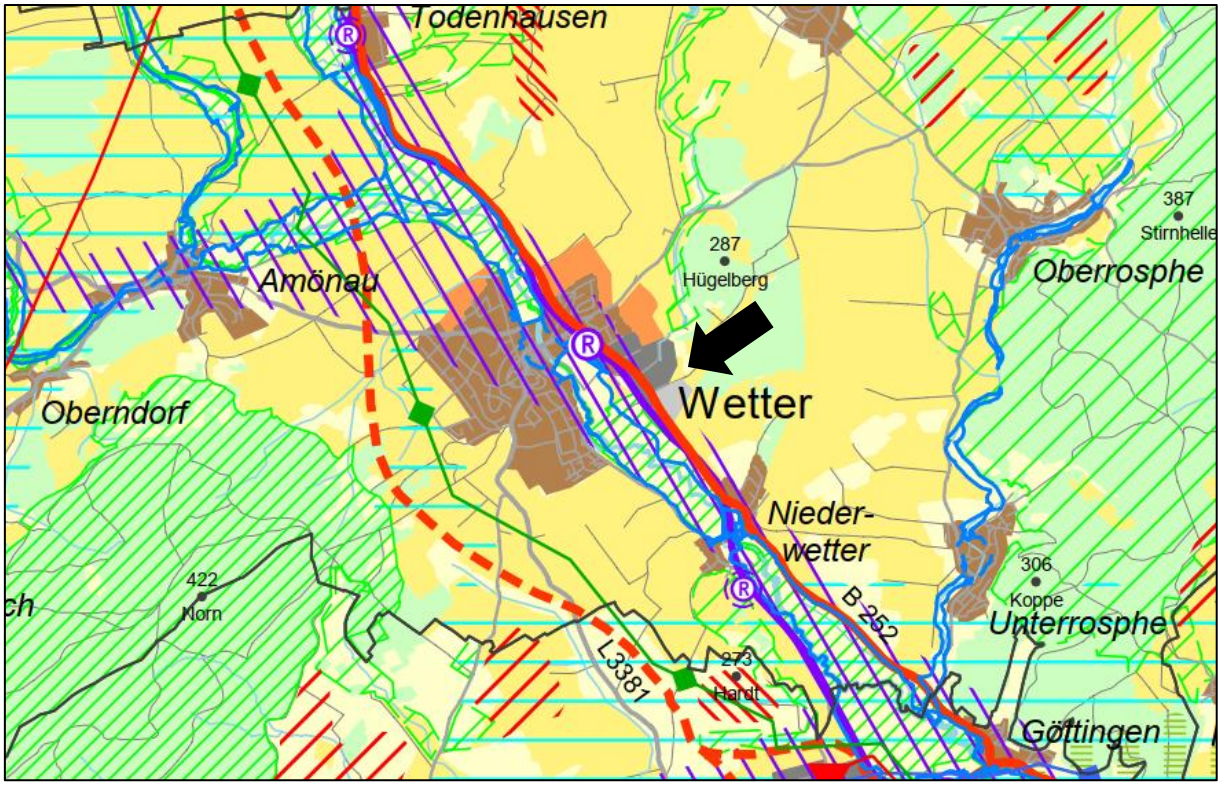
Bei der nachfolgenden Alternativenprüfung wird das gesamte Stadtgebiet einbezogen.

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 Wetter zu konstatieren, dass keine militärischen oder wirtschaftlichen Konversionsflächen in der entsprechenden Größe vorhanden sind. Ebenso gilt es für größere Gewerbe- und Industriebrachen, die im Stadtgebiet nicht vorhanden sind bzw. ausschließlich als Gewerbegebiet genutzt werden sollen, um Gewerbesteuer einzunehmen und Arbeitsplätze zu sichern.

Im Stadtgebiet sind 2 Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe dargestellt (ein VRG Industrie und Gewerbe Bestand und ein VRG Industrie und Gewerbe Planung). Beide Flächen liegen östlich der Kernstadt Wetter am östlichen Rand der Siedlungsfläche.

Abb. 10: Vorranggebiete Industrie und Gewerbe (Planung / Bestand) im Stadtgebiet Wetter



Das Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand stellt den gewerblichen Schwerpunkt der Stadt Wetter dar und ist folglich bereits vollständig entwickelt, sodass hier keine Potentialflächen für die Errichtung einer PV-FFA gegeben sind.

Das zweite Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung schließt nahtlos an den Bestand an und erweitert diesen in Richtung Osten. Hier ist eine gegenwärtige Auslastung von rund 70% zu verzeichnen. Einzelne Grundstücke sind gemäß nachfolgendem Luftbild noch unbebaut, diese sind jedoch für die Expansionsvorhaben der ansässigen Unternehmen essenziell. Da die bestehenden Flächen stark zerteilt sind und folglich die Entwicklung einer PV-FFA hier schwer umsetzbar wäre, sollten diese Flächen für die zukünftige Gewerbeentwicklung vorgehalten werden. Daher erscheint auch dieses Vorranggebiet keine adäquate Alternative darzustellen.

Abb. 11: Gewerblicher Schwerpunkt der Stadt Wetter (VRG Industrie und Gewerbe Planung / Bestand)

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde hin ist ebenfalls das ehemalige Firmengelände der Firma Schöller (Siehe Abb. 11 zentral) und insbesondere dessen Dachlandschaft zu prüfen. Das Firmengelände umfasst ein Gebiet von rd. 4,8 Hektar, von dem mindestens 75% der Fläche Dachfläche darstellen. Für die Installation von Photovoltaikanlagen stellt die Dachlandschaft des derzeit leerstehenden Gewerbebetriebs gegenwärtig keine geeignete Alternative dar. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse besteht seitens der Stadt keine rechtliche Zugriffsmöglichkeit auf die privaten Dachflächen, sodass deren Nutzung für erneuerbare Energieerzeugungszwecke nicht planungsrechtlich gesichert ist.

Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass bei einer zukünftigen Veräußerung oder Nachnutzung des Gewerbestandortes entsprechende Anforderungen oder Vereinbarungen gegenüber einem Nacheigentümer getroffen werden können. Insbesondere könnten im Rahmen künftiger Bau- oder Nutzungsgenehmigungen sowie durch städtebauliche Verträge oder sonstige öffentlich-rechtliche Vereinbarungen Vorgaben zur Nutzung geeigneter Dachflächen für erneuerbare Energien angestrebt werden. Eine solche Entwicklung ist jedoch derzeit nicht hinreichend konkret absehbar und kann daher nicht als realistische Alternative zur vorliegenden Planung bewertet werden.

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

Zunächst ist auf die generelle Diskrepanz zwischen dem Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020 und der später erfolgten Novellierung des Erneuerbaren-Energie-Gesetzes (EEG 2023) hinzuweisen. Dies führt dazu, dass eine Vielzahl der Standorte aus dem TRPEM nicht den aktuellen Förderrichtlinien entsprechen. Aber auch eine entsprechende Flächenverfügbarkeit ist von entscheidender Bedeutung.

Im Stadtgebiet Wetter sind 8 Vorbehaltsgebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt. Dabei sind die VBG PV-FFA weitestgehend an den Stadtteilen Wetter, Niederwetter, Warzenbach und Oberndorf sowie Amönau orientiert. Die einzelnen Flächen werden nachfolgend betrachtet:

Zu 1: Das Vorbehaltsgebiet liegt nördlich der Kernstadt Wetter, unweit der Wohngebietslage „Am Mellnauer Weg“. In diesem Bereich befindet sich zudem die geplante Wohngebietserweiterung der Stadt Wetter, in dem die zukünftigen Wohnbautätigkeit stattfinden soll. Für den Bereich des VBG PV-FFA wurde zeitgleich zum vorliegenden Planverfahren ein Aufstellungsbeschluss für ein Photovoltaik-Vorhaben gefasst, sodass diese Fläche ebenfalls für den Ausbau der Solarenergie herangezogen und vorliegend nicht als Alternativstandort herangezogen werden kann.

Zu 2: Das Vorbehaltsgebiet liegt östlich der Kernstadt und knüpft nördlich an den gewerblichen Schwerpunkt der Stadt Wetter an. Das Gebiet liegt ebenfalls südlich exponiert, trennt jedoch maßgeblich zwei größere Waldflächen voneinander ab, sodass die Barrierewirkung hier deutlich größer und die Beeinträchtigung von Natur und Fauna deutlich höher eingeschätzt wird. Außerdem ist hier die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, weshalb die Fläche nicht als Alternative herangezogen wird.

Zu 3: Die Vorbehaltsgebietsfläche liegt östlich des Stadtteils Niederwetter. Im Luftbild ist zu erkennen, dass dieser Bereich teilweise bebaut bzw. im Prozess der Bauvorbereitung befindlich ist (ggf. Windkraft oder landwirtschaftliche Nutzung). Daher wird vermutet, dass die Fläche anderweitig beplant ist und die Flächen unverfügbar sind. Somit wird die Fläche nicht als Alternativfläche weiterverfolgt.

Zu 4.: Die Fläche liegt südlich der Kernstadt Wetter, östlich und westlich der Landstraße in Richtung der neu errichteten Ortsumgehungsstraße (B 252). Der Standort ist durch die Errichtung der Bundesstraße aus planungsrechtlicher Sicht sinnvoll, um die Technologisierung der Landschaft an den anthropogenbaulich vorbelasteten Bereichen zu bündeln. Dennoch ist für die Fläche die Zugriffsmöglichkeit nicht gegeben, sodass die Fläche für die PV-Entwicklung gegenwärtig nicht herangezogen werden kann.

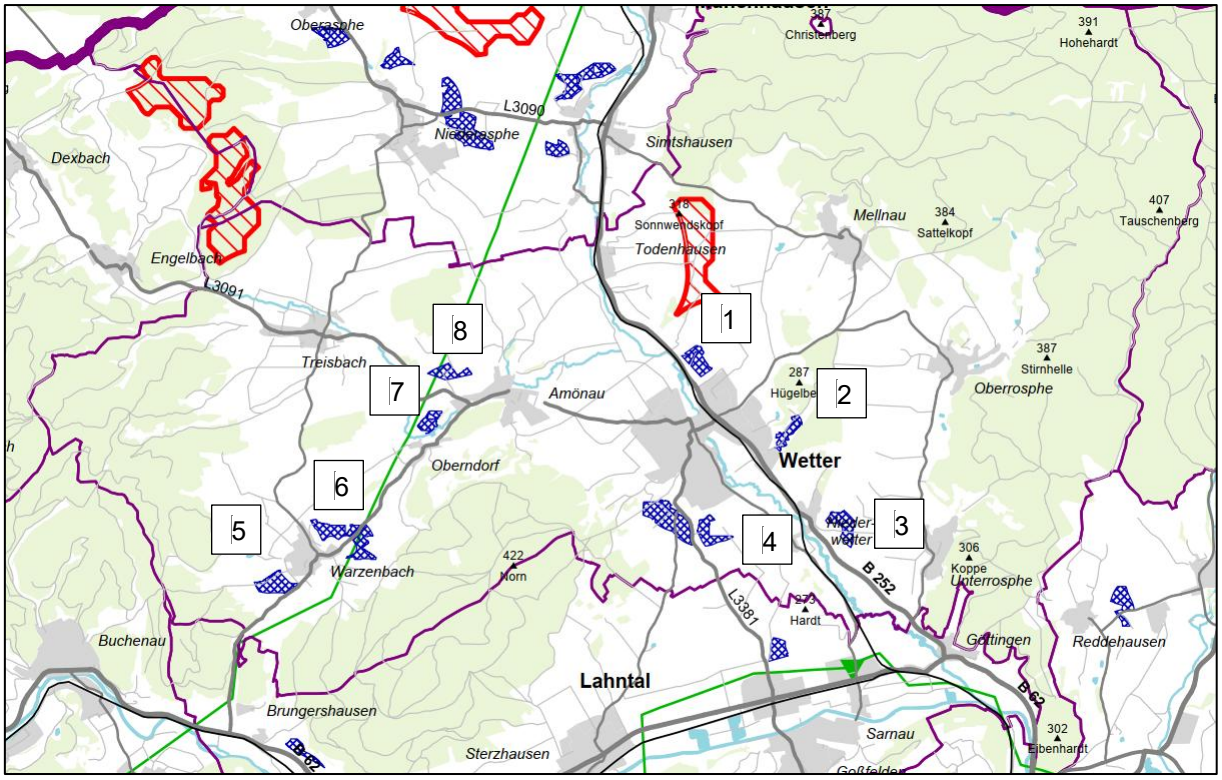
Zu 5.: Fläche #5 liegt südwestlich des Stadtteils Warzenbach und grenzt unmittelbar an einen landwirtschaftlichen Hof an. Die Errichtung einer PV-FFA wird in diesem Bereich die Tätigkeit des Hofes maßgeblich beeinträchtigen. Außerdem ist aus diesem Grunde die Verfügbarkeit und die Zugriffsrechte auf die Flächen nicht gegeben, sodass die Fläche für die Entwicklung einer PV-FFA vorliegend nicht weiterverfolgt wird.

Zu 6.: Die sechste Alternativfläche liegt nordöstlich des Stadtteils Warzenbach entlang des Wetterweges (L 3092). Die Fläche ist zunächst hinsichtlich der Bodenfunktionsbewertung gleichwertig mit der vorliegend verfolgten Fläche im Geltungsbereich. Die Fläche liegt außerdem nahe des Warzenbacher Friedhofes, sodass hier keine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Für diese Fläche ist ebenfalls kein Zugriff möglich, sodass hier keine PV-FFA errichtet werden kann. Die Fläche wird daher nicht weiterverfolgt.

Zu 7.: Die Fläche liegt nördlich von Oberndorf und westlich von Amönau. Die Bodenfunktionsbewertung ist in diesem Bereich in Teilen höher als die im vorliegenden Plangebiet, wenn auch in größtenteils gleicher Wertigkeit (gering). Die Fläche liegt sowohl unweit eines Gewässers als auch nahe der Siedlungsränder der Stadtteile, sodass hier Konflikte nicht abschließend ausgeschlossen werden können. Die Fläche wird aus diesen Gründen nicht weiterverfolgt.

Zu 8.: Die Fläche liegt nordwestlich des Stadtteils Amönau und östlich des Stadtteils Treisbach, nördlich angrenzend an die Landstraße Am Wall (L3091). Teilbereiche haben hier eine sehr geringe Bodenfunktionsbewertung, während andere Teile sogar eine hohe Bodenfunktionsbewertung aufweisen. Teilflächen in diesem Bereich werden als Kompensationsmaßnahmen im Natureg dargestellt. Außerdem ist der Zugriff auf die Flächen aktuell nicht gegeben, sodass diese Fläche für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes zunächst nicht weiterverfolgt wird.

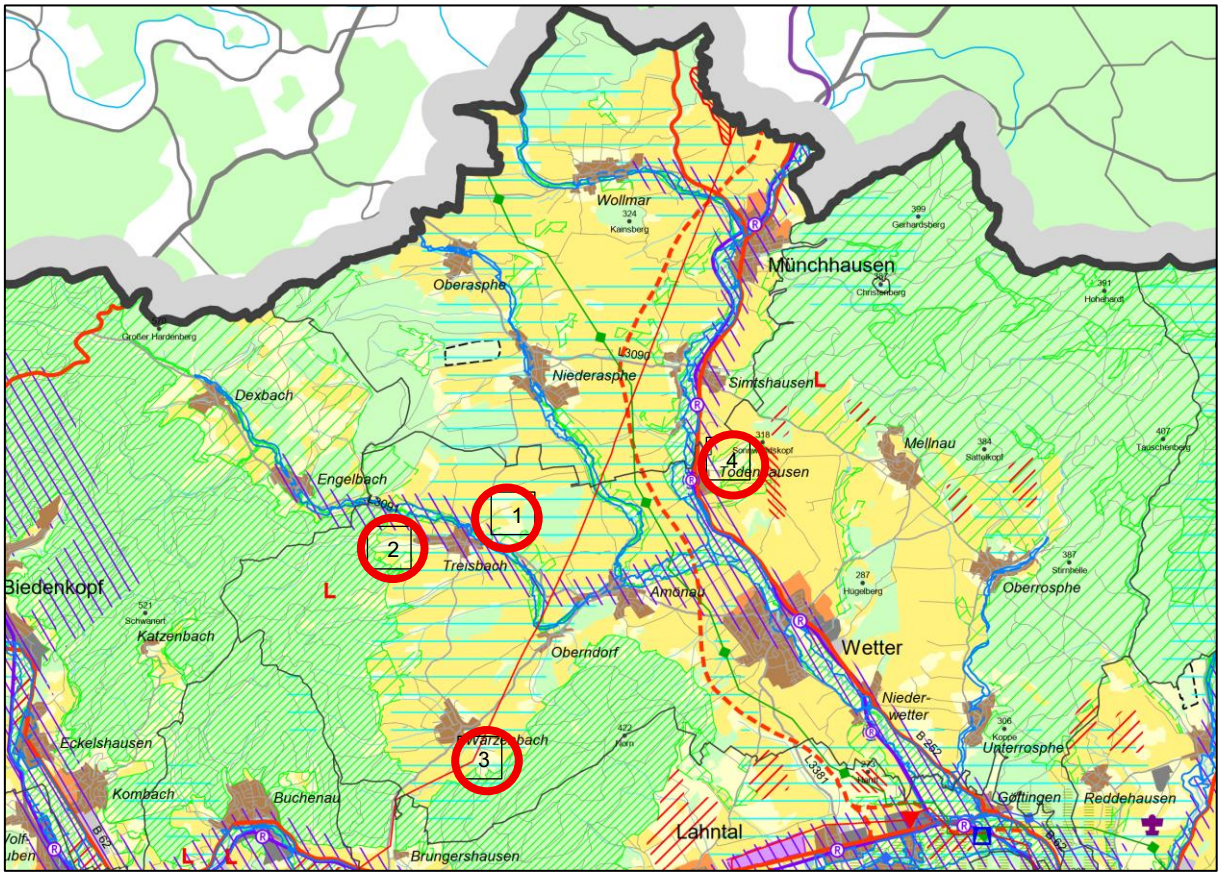
Abb. 12: Vorbehaltsgebiete Photovoltaik im Stadtgebiet Wetter *(blau schraffiert)*



3. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

Die Betrachtung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft im Stadtgebiet Wetter verdeutlicht, dass der überwiegende Teil landwirtschaftlicher Nutzfläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft (dunkelgelb gefärbte Flächen im Regionalplan) dargestellt wird. Größere zusammenhängende potentielle Alternativstandorte konnten dennoch ausfindig gemacht werden, die nachfolgend geprüft werden:

Abb. 13: Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft im Stadtgebiet Wetter (markiert)



zu 1.: Der erste Alternativstandort liegt östlich des Stadtteils Treisbach und westlich eines Waldgebietes. Unweit südwestlich des Standortes liegt der örtliche Friedhof des Stadtteils Treisbach. Im Umfeld des Standortes liegen sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen vor. Darüber hinaus ist die Bodenwertigkeit ebenfalls gemarkungsunterdurchschnittlich.

Aufgrund der angrenzenden Nutzung und den damit verbundenen Konflikten (insb. in Bezug auf den Stadtteilfriedhof) wird von dem Alternativstandort abgesehen.

zu 2.: Alternativstandort #2 liegt westlich des Stadtteils Treisbach und östlich des weitläufigen Waldgebietes. Der Bereich wird zentral geschnitten durch den Verlauf des Ortsbaches Treisbach, von woaus das Wasser in Richtung der Ortslage fließt. Die Bodenwertigkeit ist in diesem Bereich ebenfalls gemarkungsunterdurchschnittlich einzustufen. Der Standort liegt laut Viewer des Landes Hessen innerhalb des FFH-Gebietes „Lahnhänge zwischen Biedenkopf und Marburg“ und unweit des Vogelschutzgebietes „Hessisches Rothaargebirge“, sodass hier die natur- und artenschutzrechtlichen Belange einer Ausweisung eines Photovoltaik-Vorhabens entgegenstehen. Aus diesem Grund wird der Standort vorliegend nicht weiterverfolgt.

zu 3.: Der dritte Alternativstandort liegt südöstlich des Stadtteils Warzenbach unmittelbar am Forstgebiet. Tangiert wird der Bereich durch eine Hochspannungsfreileitung, welche ebenfalls im Regionalplan

Mittelhessen 2010 dargestellt wird, sodass eine gewisse anthropogene Prägung bereits im Bestand gegeben ist. Die Bodenwertigkeit ist ebenfalls gemarkungsunterdurchschnittlich. Allerdings liegt der Standort ebenfalls unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet „Lahnhänge zwischen Biedenkopf und Marburg“, sodass dieser Standort ebenfalls aufgrund natur- und artenschutzrechtlicher Konfliktpotentiale nicht weiterverfolgt wird.

zu 4.: Alternativstandort #4 liegt östlich des Stadtteils Todenhausen und ist maßgeblich durch Landwirtschaft und weitläufige Gehölzstrukturen charakterisiert. Die Topographie ist ähnlich bewegt wie im vorliegenden Plangeltungsbereich und die Bodenwertigkeit ist ebenfalls gemarkungsunterdurchschnittlich. Laut NaturegViewer des Landes Hessen sind in diesem Bereich eine Vielzahl verschiedener Biotopstrukturen (Baumhecken, Streuobstwiesen, Hecken-Grünlandbrachen-Komplexe etc.) verortet, sodass gegebenenfalls biotopschutzrechtliche Belange gegenüber der Planung stehen würden. Aus diesen Gründen wird der Bereich vorliegend nicht weiterverfolgt.

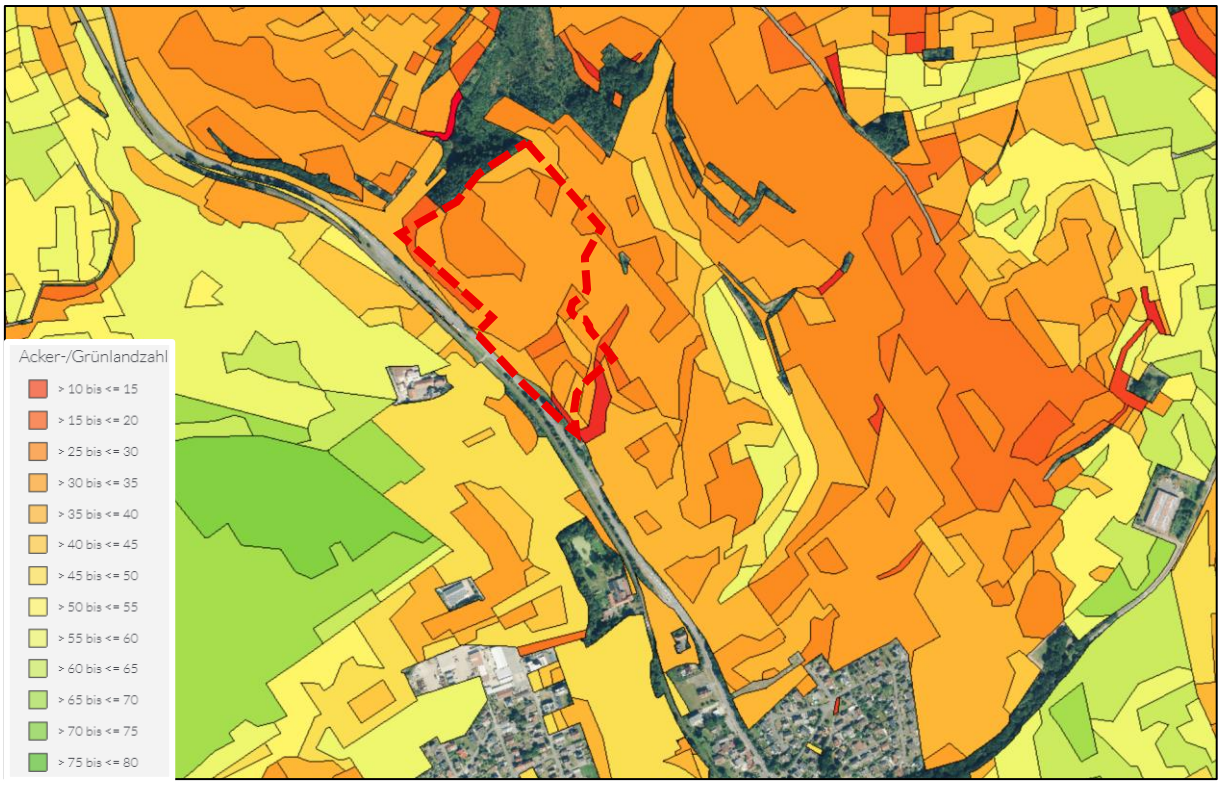
Neben den vier größeren zusammenhängenden Potentialen sind noch weitere kleine Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dargestellt, welche zumeist direkt am Siedlungsrand der jeweiligen Stadtteile liegen. Diese Vorbehaltsgebiete sind oftmals als Erweiterungsfläche im Sinne von Neubaugebieten vorbereitet, sodass diese nicht individuell geprüft werden. Zumal die Errichtung einer PV-FFA unmittelbar an Wohnlagen angrenzend vermehrt zu Nutzungskonflikten führen können. Insgesamt wird aus den zuvor genannten Gesichtspunkten kein Alternativstandort in der Vorbehaltsgebietskulisse identifiziert, sodass weiter an dem gegenwärtigen Geltungsbereich festgehalten wird.

4. Vorranggebiete für Landwirtschaft

„Vorranggebiete für Landwirtschaft sind raumordnerisch nur dann zulässig, sofern keine Flächen mit hoher Ertragssicherheit betroffen sind und die Agrarstruktur nicht erheblich beeinträchtigt wird.“ (Z

Auf die Zielvorgabe 6.3-1 des Regionalplanes Mittelhessen wird im nachfolgenden im Detail eingegangen: Zunächst wird die Bodenwertigkeit im Hinblick auf die Ertragszahlen im Stadtgebiet Wetter vergleichend betrachtet. Im Anschluss daran wird die Auswirkung der Planung auf die örtliche Agrarstruktur beleuchtet.

Abb. 14: Acker- und Grünlandzahl im Plangebiet



Somit liegen die Werte gemarkungsunterdurchschnittlich (Durchschnittswert liegt bei 43) unter den Vorgaben des Grundsatzpapieres der Drucksache IX/85 der Regionalversammlung vom 27.01.2021. Dies wird im Rahmen der Stellungnahme von der Oberen Landesplanungsbehörde des RP Gießen vom 27.03.2026 entsprechend bestätigt. („*Dieser Wert wird auf der Fläche an keiner Stelle erreicht oder überschritten*(…)“)

Weitere Ausführungen zum Thema Böden und Landwirtschaft werden im Umweltbericht aufgeführt.

Unbestritten ist, dass durch die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage eine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgen wird. Aufgrund der geplanten Größe des Parks und der Art der Energiegewinnung (Photovoltaik-Freiflächenanlage) stellt der bauplanungsrechtliche Innenbereich definitiv keine Alternative dar, sondern nur ein Zusatzangebot, das jeweils durch die Eigentümer der Gebäude in Anspruch genommen werden kann. Die Vorgaben des EEG zur Einspeisevergütung sind vorliegend gegeben, da es sich um eine größtenteils ackerbaulich genutzte Fläche handelt, die im weiteren Verlauf bauplanungsrechtlich als Sonderbaufläche zu bewerten sind und im Bodenbereich künftig überwiegend als Grünland genutzt werden sollen.

Die mögliche Montage der Module auf öffentlichen und privaten Dächern stellt zwar grundsätzlich eine Alternative dar, kann jedoch in dem Umfang nicht über eine Bauleitplanung durch die Stadt Wetter gesteuert werden, da dies einen Eingriff in eigentumsrechtliche Themen darstellt und sind alleinig für die Erreichung der Klimaschutzziele nicht ausreichend. Auch hier wird auf die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung hingewiesen, die sowohl auf Freiflächenanlagen wie auf Dachflächenanlagen setzt.

Auch die Ausgestaltung in Form von einer Agri-PV-Anlage wurde im Vorfeld geprüft: Aus Sicht des Vorhabenträgers ermöglicht es die aktuelle Marktlage nicht, in dem Gebiet und der Flächenkulisse eine wirtschaftliche Entwicklung einer Agri-PV zu betreiben. Die gestiegenen Material-/ und Investitionskosten übersteigen die Einnahmen aus den Stromerlösen bei weitem. Durch Agri-Photovoltaik wird zudem der Effizienzgrad der Stromgewinnung minimiert. Zudem ist unter Agri-PV Anlagen nur der Anbau von Sonderkulturen möglich, was nicht im Interesse der aktuellen Bewirtschafter steht. Die Gesamteffizienz

der Flächennutzung würde hierdurch stark minimiert, da weder eine effiziente Stromerzeugung noch eine effiziente landwirtschaftliche Bewirtschaftung ermöglicht würde.

Die vorliegende Planung konzentriert sich jedoch auf einen einzigen Bereich in der Gemarkung Wetter entlang der Kreisstraße K13, sodass eine räumlich dezentrale Entwicklung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet in Form einer Landschaftszersiedlung vermieden werden kann.

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.

Bei der Standortwahl bedarf es zudem einer Betrachtung der von der Umsetzung des Planvorhabens betroffenen Belange. Diese sind in erster Linie landwirtschaftliche (agrarstrukturelle) Belange. Die Umsetzung des Solarparks auf landwirtschaftlichen Flächen führt zu einer zeitlich befristeten Flächeninanspruchnahme für den im Plangebiet tätigen landwirtschaftlichen Betrieb. Aufgrund der Bauweise eines Solarparks in einer aufgeständerten Bauart mit einem Bodenabstand von ca. 0,8 m kann auch weiterhin eine partielle landwirtschaftliche Nutzung erfolgen, sodass sich die Nutzungen gegenseitig nicht grundsätzlich ausschließen. Es handelt sich bei dem Betrieb eines Solarparks um eine auf einen bestimmten Zeitraum begrenzte Nutzung (max. 30 Jahre), nach dessen Ablauf der ursprüngliche Zustand der Flächen möglichst wiederherzustellen ist. Dies gilt i.d.R. auf Ebene der Bauleitplanung durch Aufnahme von verbindlichen Festsetzungen zur Nachfolgenutzung entsprechend festzuschreiben. 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.

Die Besitzer / Bewirtschafter stellen die Flächen bereit. Durch die temporäre Herausnahme der Fläche aus der landwirtschaftlichen Produktion gehen aber keine Arbeitsplätze verloren oder sind Betriebe in ihrer Existent gefährdet. Die Flächen werden gegenwärtig durch zwei Bewirtschafter (folgend A und B genannt) genutzt.

Tab. 1: Betrachtung agrarstruktureller Belange

	Bewirtschafter A	**Bewirtschafter B**
Gemarkung	Wetter	Wetter
Flur	Wetter-1 Wetter-2	Wetter-1 Wetter-2
Flächengröße kumuliert	9.600 m^2 (0,96 ha)	53.000 m^2 (5,3 ha)
davon landwirt. Fläche	100%	100%
Vollerwerbslandwirtschaft	Nein (Nebenerwerb)	Nein (Nebenerwerb)
Flächenverlust in % von der Gesamtbewirtschaftungsfläche	2,4%	20%
Einnahmen durch die PVFA	nein	nein
Zustimmung der Flächennutzung für eine PVFA gem. Nutzungsvertrag	erteilt	erteilt
Existenzbedrohender Flächenverlust	nein	nein

Bereits im Zuge der Ansprache des Flächeneigentümers durch den Vorhabenträger wurden die Interessen der Bewirtschafter berücksichtigt und das Vorhaben transparent kommuniziert. Der Vorhabenträger ist an einem offenen und dialogorientierten Umgang mit allen Beteiligten interessiert und wird die Planungs- und Errichtungsschritte den Bewirtschaftern nach Möglichkeit offenlegen, um die jeweiligen Zeitpläne (Aussaat und Ernte) sowie den Beginn der Baumaßnahmen synchronisieren zu können.

Die Landwirte, die die gesamte Antragsfläche bewirtschaften, wurden frühzeitig in die Gespräche mit dem Flächeneigentümer und dem Vorhabenträger eingebunden und haben der Planung zugestimmt. Durch die Inanspruchnahme der Flächen für die Nutzung durch die PV-FFA kommt es bei dem

Landbewirtschafter A zu einem Flächenverlust bezogen auf die gesamte Betriebsfläche von 2,4% und bei dem Landbewirtschafter B zu einem Flächenverlust von ca. 20%. Beide Landwirte sind im Nebenerwerb tätig.

Während der Betriebsphase der PVFA bedarf es jedoch zwingend der Pflege der Grünfläche (Mahd o. Beweidung) innerhalb der PVFF insb. zwischen und unterhalb der Module. Diese Pflegemaßnahmen wird der Vorhabenträger perspektivisch mit dem Landwirt in Form von Grünpflegevereinbarungen (monetär vergütet) regeln wollen, wodurch eine weitere Nutzung der Fläche (Grünflächenbewirtschaftung während der temporären Herausnahme der Flächen aus der Landwirtschaft für die Nutzung der PV-FFA) möglich bleibt.

1.8 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	30.09.2025 Bekanntmachung: 20.02.2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	23.02.2026 – 27.03.2026 Bekanntmachung: 20.02.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Anschreiben: 20.02.2026 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	26.10.2026 – 27.11.2026 Bekanntmachung: 23.10.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 23.10.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß **§ 6 Abs. 6 BauGB**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in dem Wetteraner Boten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Wetter.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung, FNP-Änderung, Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie das Blendgutachten, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Es liegen keine Gründe vor, den Auslegungszeitraum zu verlängern, so dass die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, berücksichtigt wird. Das Plankonzept und der Geltungsbereich haben sich im Verfahren nicht maßgeblich verändert.

1.9 Änderungen zum Entwurf

Aufgrund der Auswertungen der Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangen sind, aktuellen gesetzlichen Vorgaben und den abschließenden Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben sich für die vorliegende Bauleitplanung grundlegende Änderungen ergeben, die in erster Linie die Ausgleichsplanung artenschutzrechtlicher Natur unmittelbar am Vorhaben umfassen, aber auch geringfügige Änderungen am Sondergebiet. Die wesentlichen Änderungen zum Entwurf werden nachfolgend aufgeführt:

1. Aufnahme einer an das Vorhaben nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche (innerhalb des Geltungsbereiches) zur Einrichtung eines Ersatzhabitats für Offenlandbrütern (insb. Feldlerche), um artenschutzrechtliche Konflikte vorzubeugen.
2. Ausweisung einer Fläche für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Strukturreicher ruderaler Saum“ mit einer Tiefe von 10 Metern zwischen Sondergebietsfläche und dem westlich angrenzenden Wald.
3. Angeregt durch die Stellungnahme von Hessen.Mobil wurde eine Signatur ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Kreisstraße aufgenommen. Hierdurch wird der Einfahrtsbereich in das Plangebiet verbindlich festgesetzt.
4. Finalisierung eines Blendgutachten, welches die erhebliche Beeinträchtigung des Verkehrs (schienen- und straßengebunden) ausschließt. Das Blendgutachten ist als Anlage der Begründung Gegenstand der Entwurfsoffenlage. Zentrale Ergebnisse können der Begründung entnommen werden (siehe Kapitel „Immissionsschutz“).

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

2. Städtebauliche Konzeption und Standortwahl

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

Nachfolgend werden sowohl die städtebauliche Konzeption und der Vorgang der Standortwahl näher erläutert.

Städtebauliche Konzeption

Die geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen bestehen 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,
- Übergabestationen und Speichereinrichtungen,

- ober- und unterirdisch verlegte 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 Abb. 13 & 14).

Abb. 13: Beispiel für Modultische

(Quelle: solarserver.de)

Abb. 14: Beispiel „Aufgeständertes Modulfeld“

(Quelle: solarserver.de)

Die Module werden i.d.R. auf sog. Modultischen angeordnet, welche auf jeweils 4-5 in den Boden befestigten Metallpfosten angebracht werden. Die Metallpfosten sind z.B. aus feuerverzinktem Stahl und werden in den unbefestigten Untergrund gerammt. Somit 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 im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht abschließend festgesetzt.

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 – 1,50 m. Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Oberkante des Tisches beträgt zwischen 2 – 4 m.

Bei Modulen, die Gleichstrom produzieren, werden diese miteinander verkabelt und gebündelt (in Kabelsträngen) und so 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 0,8 – 1 m tiefen und bis zu max. 1 m breiten Kabelgräben in die Erde eingebracht, verlegt und anschließend mit Erde wieder verfüllt. Die Mittelspannkabel (20kV-Kabel) werden von den Wechselrichterstationen bis zum Einspeisepunkt (entweder im oder außerhalb des Plangebietes) mit einem Kabelpflug mit einer Tiefe von 1 m verlegt.

Die Erschließung des Solarparks erfolgt über den landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsweg, welcher von der Kreisstraße aus in das Plangebiet führt, und Teil des Geltungsbereiches ist.

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 Kap. 4 verwiesen.

Für die Realisierung des Solarparks wird die Vergabe von *Baurecht auf Zeit* gemäß § 9 Abs. 2 BauGB angewendet. Nach Ablauf des Baurechts auf Zeit bzw. einer möglichen Förderung ist nach den heutigen Rechtsgrundlagen geplant, die PV-Anlage zurückzubauen und die Fläche dann wieder rein landwirtschaftlich zu nutzen. 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 Nutzungsbefristung erfolgt vorliegend durch eine gesonderte textliche Festsetzung.

Somit kann die landwirtschaftliche Nutzung und Eigenart des Plangebietes erhalten bleiben, da es sich um eine befristete Nutzung handelt. Nach erfolgtem Rückbau der Anlagen kann folglich eine vollumfängliche Wiederaufnahme der jetzigen Nutzungsstruktur erfolgen.

Standortwahl

Durch die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage wird unausweichlich eine Flächeninanspruchnahme gegenwärtig landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen. Aufgrund der geplanten Größe des Solarparks und der Art der Energiegewinnung stellt der planungsrechtliche Innenbereich keine reale Alternative dar. Die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) zur Einspeisevergütung sind vorliegend gegeben, da es sich um eine größtenteils ackerbaulich genutzte Fläche handelt, die im weiteren Verlauf bauplanungsrechtlich als Sonderbaufläche ausgewiesen und im Bodenbereich überwiegend als Grünfläche genutzt werden soll. Die mögliche Montage der Module auf den Dachflächen öffentlicher und privater Gebäude stellt theoretisch eine Alternative dar. Diese kann jedoch in dem Umfang nicht über eine Bauleitplanung durch die Stadt Wetter gesteuert werden und ist alleinig für die Erreichung der Klimaschutzziele nicht ausreichend.

Zudem spricht für die Fläche im dargestellten Plangebiet, dass die infrastrukturelle Erschließung gegeben ist und die Anbindung an bzw. die Einspeisung in das öffentliche Stromnetz nahe dem Plangebiet erfolgen kann, sodass die nötigen Erschließungsmaßnahmen naturschutzfachlich minimal invasiv umgesetzt werden können. Dies stellen gewichtige Argumente für die Wahl des Planstandortes dar. Das Plangebiet erfüllt die grundsätzlichen Ansprüche bezüglich der topografischen Faktoren sowie der verkehrlichen und infrastrukturellen bzw. technischen Anbindung. Darüber hinaus ist der Zugriff auf die Flur- bzw. Grundstücke gegeben. Für die Stadt bietet sich an dieser Stelle die Gelegenheit, einen effektiven Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu leisten, da innerhalb des Hoheitsgebietes keine gewerblichen Flächenpotentiale in dieser Größenordnung zur Verfügung stehen. Durch die Herstellung einer zentralen Leitungsinfrastruktur einschließlich der technischen Anbindung des Solarparks an das Versorgungsnetz kann ressourcen- und umweltschonend eine regionale und verbrauchernahe Energieerzeugung und -bereitstellung erzielt werden.

Nutzungsoption als Agri-PV:

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde geprüft, ob das Vorhaben nach der Art einer Agri-Photovoltaik-Anlage, d.h. die zeitgleiche Landbewirtschaftung und das Gewinnen von solarer Strahlungsenergie durch Photovoltaikmodule auf derselben Fläche, realisiert werden kann. Eine derartige Doppelnutzung der Fläche kann sowohl dazu führen, die Flächeneffizienz zu erhöhen und eine damit verbundene Ertragssteigerung zu erzielen. Die Kombination führt außerdem dazu, dass dem Flächendruck auf landwirtschaftliche Nutzflächen entgegengewirkt werden kann.

Zum Entwurfsstand hin kann für das vorliegende Vorhaben attestiert werden, dass die Agri-PV-Variante aus wirtschaftlichen Gründen vorliegend nicht weiterverfolgt wird.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt nördlich der Kernstadt Wetter, südöstlich des Stadtteils Todenhausen und nördlich der Kreisstraße K13 (Frankenberger Straße) im Landkreis Marburg-Biedenkopf. Von der Kreisstraße aus verläuft ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg in das Plangebiet hinein, worüber das Plangebiet für die Bauphase und die Wartungsarbeiten nach Inbetriebnahme erschlossen wird. Der landwirtschaftliche Weg bleibt dabei für die Landwirtschaft erhalten und wird planungsrechtlich gesichert. Über die Kreisstraße wird der Verkehr zum neuen Abschnitt der Bundesstraße 252 geführt, von wo aus das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr angebunden wird.

Da die Nutzung des Sonstigen Sondergebietes grundsätzlich nur mit einem minimalen Verkehrsaufkommen während der Errichtung und der Montage der Anlage verbunden ist, besteht kein weiterer Handlungs- oder Ausbaubedarf, um 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, sodass die Anlieferung und Lagerung der Module sowie die Montage im Plangebiet erfolgen kann.

Aufgrund der Lage unmittelbar nördlich der Frankenberger Straße / Kreisstraße K13 gelten die gemäß § 23 HStrG vorgegebenen Bauverbots- und Baubeschränkungszonen (20m bzw. 40m Abstand, gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand). Entsprechende Hinweise sind in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen und die Zonen zeichnerisch in die Plankarte integriert.

Zum Vorentwurf wurde eine Signatur innerhalb der Bauverbotszone dargestellt. In diesem Bereich soll festgesetzt werden, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in einem Teilbereich der Bauverbotszone ausnahmsweise errichtet werden dürfen. Dies bedarf der Genehmigung der Straßenbaubehörde HessenMobil, welche ebenfalls im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zur Stellungnahme gebeten wurde. Mit der Stellungnahme vom 25.03.2026 wurde entsprechend eine Genehmigung in Aussicht gestellt (siehe nachrichtliche Übernahme unten).

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

DB AG, DB Immobilien (25.03.2026):

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendungswirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

Hessen Mobil, Dillenburg (25.03.2026):

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über einen landwirtschaftlichen Weg an die K13 vorgesehen. Die Anbindung an die Kreisstraße ist noch im Detail mit mir abzustimmen und zu regeln.

Die Bauverbotszone (entlang der K13) ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

Für die Unterschreitung der Bauverbotszone durch PV-Anlagen kann aufgrund des Erlasses des HMWEVW – VI-028-c-04-04-2023 – vom 19.04.2023 gem. § 23 (8) HStrG eine Ausnahme zugelassen werden.

PV-Anlagen entlang von klassifizierten Straßen werden aufgrund ihres Gefährungspotenzials der Gefährdungsstufe 1 „Schutzbedürftige Bereiche mit besonderer Gefährdung Dritter“ gemäß RPS 2009 zugeordnet (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 26/2024). Die RPS ist zu beachten. Sollten Schutzeinrichtungen nötig werden, dürfen diese nicht auf dem Straßengrundstück errichtet werden. Die Unterhaltung wird nicht durch den Straßenbaulastträger erfolgen.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen. (…)

An der Zufahrt zur K13 sind die Sichtfelder dauerhaft zu gewährleisten. Pflanzungen entlang der Kreisstraße außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind. Die Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der K 13 zu führen. Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der K13 gelangen. Maßnahmen gegen Emissionen der K13 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

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

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dargestellt. Im südwestlichen Bereich sowie im nördlichen Bereich werden jeweils eine Fläche für Natur und Landschaft dargestellt.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum 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 soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarche 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.

5.2 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.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

6. Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes werden vorliegend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage 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 Baustein der gesamtgesellschaftlichen Energiewende aufgefasst werden und leistet somit einen substantiellen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele der Bundesrepublik Deutschland, der Treibhausgasneutralität und dem Abbau von Abhängigkeiten in Anbetracht von geopolitischen Energieimporten.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

7.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

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

Südlich des Plangebietes und der Kreisstraße K13 liegt das Überschwemmungsgebiet der *Wetschaft*. Aufgrund der nach Nordosten ansteigenden Topographie wird jedoch von keiner Beeinträchtigung des Plangebietes ausgegangen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

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

Vorliegend nicht zutreffend.

7.2 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 ggf. entsprechende Maßnahmen gemäß Arbeitsblatt W405 vorzusehen.

Technische Anlagen

Entfällt aufgrund der geplanten Art der Nutzung.

7.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Dazu kommt, dass die Grundfläche weiterhin als Grünland beschaffen sein wird, sodass die Versickerung trotz dem Vorhandensein der Modultische weiterhin gewährleistet sein wird.

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 Gehwege und Pkw-Stellplätze 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 möglich[1]:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes 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.

[1] Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte im Plangebiet generell möglich sein.

Rohrversickerung

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

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer, sodass keine Gewässerrandstreifen im Plangebiet zur Ausweisung gelangen.

Gewässerentwicklungsflächen:

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben:

Es befinden sich keine bestehenden Gewässerparzellen innerhalb des Geltungsbereiches.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Gießen, Oberirdische Gewässer

Die entlang des asphaltierten Feldweges verlaufenden temporär wasserführenden Entwässerungsgraben sind aufgrund ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten und somit nicht mit Modulen zu überstellen.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern:

Es befinden sich keine entsprechenden Gewässer im Plangebiet.

7.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Im Plangebiet selbst fällt kein Abwasser durch die Ausweisung eines Solarparks 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. Eine Entwässerung über das Kanalsystem ist weder vorgesehen noch notwendig.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund der Ausweisung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung

Abflussregelung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden. Somit wird durch die Errichtung des Vorhabens die Abflussfunktion im Plangebiet nicht negativ beeinflusst.

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 vorliegend nicht erfolgen.

Starkregen

Zu diesem Themenkomplex wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels (Photovoltaik-Freiflächenanlage).

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Wetter liegen keine Erkenntnisse über Altstandorte im Plangebiet vor. Folglich ist keine Vorbelastung der Böden im Plangebiet zu erwarten.

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 Infiltrationsvermögen. 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. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
7. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
8. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
9. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
10. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
11. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
12. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
13. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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 die Art der baulichen Nutzung nicht maßgeblich beeinträchtigt. Zudem wird im Bebauungsplan Baurecht auf Zeit festgesetzt, sodass die Flächen danach für die Folgenutzung (*Landwirtschaft - Acker/Grünland*) wieder zur Verfügung stehen. Nach Ende der Nutzungsdauer wird die Fläche wieder der bisherigen Nutzung zugeführt, gemäß den dann geltenden gesetzlichen Vorgaben.

9. Kampfmittel

Zum jetzigen Planungsstand liegen der Stadt Wetter nachfolgende Informationen vor:

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (18.03.2026):

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

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

10. 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 so weit wie möglich vermieden werden.

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

Im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Straßenverkehrsbehörde Hessen.Mobil und der Deutschen Bahn AG Bedenken gemeldet, dass eine Blendwirkung, sowohl auf den Schienenverkehr als auch auf den motorisierten Individualverkehr auf der Kreisstraße K13, nicht ausgeschlossen sei. Aus diesem Grund wurde die Erstellung eines Blendgutachten gefordert, in dem nachvollziehbar eine solche negative Beeinträchtigung (Blendwirkung) ausgeschlossen werden kann.

Es wird auf die Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen des Blendgutachtens (Kapitel 3, Seite 7) verwiesen. Nachfolgender Auszug ist diesem Kapitel entnommen:

Im erweiterten Umfeld (> 100 m Radius) der Photovoltaikanlage befinden sich mehrere schutzwürdige Gebäude. An den Gebäuden bei OP H1 und OP H2 werden die LAI-Richtwerte überschritten. Der Großteil der Blendwirkungen wird von PV-Fläche 2 verursacht. Tatsächlich wird die Sichtlinie auf die PVA jedoch nahezu durchgehend durch hochwachsende Vegetation (Baumbestand) im Ist-Zustand unterbrochen. Somit werden unter Berücksichtigung der Vegetation keine erheblichen Blendwirkungen in/an schutzwürdigen Räumen im Sinne des LAI-Leitfadens erwartet.

Im Umfeld der Photovoltaikanlage wurden als relevante Verkehrswege die Kreisstraßen K 13 und K 123, die Bundesstraße B252 sowie die parallel zur K 13 verlaufende Bahnstrecke Warburg-Sarnau (Abschnitt „Burgwaldbahn“, VzG 2972, eingleisig, nicht elektrifiziert) identifiziert und entsprechend auf Blendwirkungen untersucht.

Fahrzeugführer auf der Kreisstraße K 13 können bei Fahrtrichtung Osten bzw. Südosten, rein geometrisch betrachtet, Blendwirkungen im relevanten Sichtfeld (+- 30°, bezogen auf die Fahrtrichtung) erfahren. Von den betroffenen Streckenabschnitten aus sind die Modulvorderseiten tatsächlich nicht einsehbar: Die Sichtlinie verläuft hinter der Modulebene, und die vorgelagerten Modultischreihen verdecken die dahinterliegenden Reihen. Ergänzend unterbrechen Waldflächen und die Topografie die Sichtlinie auf die relevanten Abschnitte der PVA.

Für die parallel zur K 13 verlaufende Bahnstrecke stellt sich der Sachverhalt entsprechend dar; auch hier sind die Modulvorderseiten aus den betroffenen Streckenabschnitten nicht einsehbar.

Somit werden in Summe keine erheblichen Blendwirkungen erwartet. Voraussetzung ist dass die Modultische die Geländeneigung nicht verstärken; für den Westhang der PV-Fläche 1 wird empfohlen, der Hangneigung mit der Aufständerung sogar leicht entgegenzuwirken.

Das relevante Sichtfeld von Fahrzeugführern auf der Bundesstraße B 252 sowie auf der Kreisstraße K 123 bleibt stets blendfrei. Somit werden keine erheblichen Blendwirkungen erwartet.

11. Brandschutz

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

LK Marburg-Biedenkopf, FD Gefahrenabwehr (14.04.2026):

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

12. 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.

13. Bodenordnung

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

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer; Wagner, M., Stand 10/2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für angewandte Faunistik und Monitoring, Stand 09/2026
- Blendgutachten, SONNWINN GmbH, Stand 07/2026.

Planstand: 14.10.2026

Projektnummer: 25-3131

Projektleitung: Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)
Lindner / Stadtplaner (AKH), 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