PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Hainburg

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher“

Vorentwurf

Planstand: 16.10.2026

Projektnummer: 26-3278

Projektleitung: Bode

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 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan und Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) ... 4
1.4 Vorhaben- und Erschließungsplan ... 6
1.5 Durchführungsvertrag ... 7
2. Planungsalternativen ... 7
2.1 Standortalternativen und Analyse des RegFNP ... 7
2.2 Alternative Agri-Photovoltaikanlagen ... 8
2.3 Schwimmende Photovoltaikanlagen ... 9
3. Verbindliche Bauleitplanung ... 9
4. Verfahrensart und -stand ... 9
5. Festsetzungen ... 10
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen ... 11
5.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 12
6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 12
6.1 Gestaltung von Einfriedungen ... 12
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 12
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 12
7.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen ... 13
7.3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung ... 13
7.4 Artenschutzrechtliche Belange ... 14
7.5 Schutzgebiete ... 14
7.6 Klimaschutz ... 14
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 15
8.1 Überschwemmungsgebiete ... 15
8.2 Oberirdische Gewässer ... 15
8.3 Wasserschutzgebiete ... 15
8.4 Wasserversorgung ... 15
8.5 Abwasserbeseitigung ... 15

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz 16
9.1 Altlastenverdächtige Flächen 16
9.2 Kampfmittel 16
9.3 Vorsorgender Bodenschutz 16
10. Denkmalschutz 17
11. Immissionsschutz 17
12. Weitere nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 18
12.1 DIN-Normen 18
13. Bodenordnung 18
14. Anlagen und Gutachten 18

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hainburg hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher auf dem Gelände des ehemaligen „Barramundi-Areals“ bzw. der Gärtnerei Hentschel.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher“. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage einschließlich Batteriespeicher sowie der hierfür erforderlichen technischen Anlagen und Nebenanlagen geschaffen werden.

Die Planung dient dem Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien und leistet einen Beitrag zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Zielsetzungen von Bund, Land Hessen und der Gemeinde Hainburg. Mit der Erzeugung und Speicherung regenerativ erzeugter Energie unterstützt das Vorhaben die Energiewende und die langfristige Reduzierung energiebedingter Treibhausgasemissionen.

Das Plangebiet umfasst Flächen eines ehemaligen Gartenbaubetriebes. Die Nutzung des Standortes wurde inzwischen aufgegeben. Das Areal ist heute durch großflächige Gewächshausanlagen, Betriebsgebäude, befestigte Erschließungsflächen sowie zugehörige Wohngebäude geprägt. Auf dem Plangrundstück befinden sich derzeit zwei Wohngebäude, die im Zusammenhang mit der früheren Nutzung als Gartenbau- bzw. Aquakulturbetrieb stehen. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens sollen die bestehenden baulichen Anlagen einschließlich der Wohngebäude zurückgebaut und die Flächen einer neuen Nutzung zur Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien zugeführt werden. Künftig wird innerhalb des Plangebietes keine Wohnnutzung mehr verbleiben.

Lage des Plangebiets



Quelle: https://natureg.hessen.de/

Durch die Nachnutzung eines bereits langjährig baulich vorgeprägten Standortes kann eine sinnvolle Folgenutzung für das Areal geschaffen werden. Gleichzeitig wird die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen vermieden. Die Planung trägt damit sowohl den Belangen des Klimaschutzes als auch dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Da die geplante Nutzung derzeit planungsrechtlich nicht zulässig ist, besteht zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zentral im Gemeindegebiet der Gemeinde Hainburg im Freiraum zwischen den Ortslagen Hainstadt und Klein-Krotzenburg.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen der ehemaligen Gärtnerei. Das Plangebiet ist weitgehend durch die bestehende Vornutzung geprägt und mit Gewächshausanlagen, Betriebsgebäuden, Erschließungsflächen sowie Wohngebäuden bebaut. Die bestehenden Nutzungen wurden zwischenzeitlich aufgegeben.

An das Plangebiet grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich befinden sich gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen sowie Waldflächen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Wege und Zufahrten. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss abgegrenzten Plangebiet wurde der räumliche Geltungsbereich reduziert. Die ursprünglich einbezogenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nicht mehr Bestandteil des Plangebietes, sodass keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen werden. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst nun eine Fläche von insgesamt 24.098 m² (ca. 2,4 ha).

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Nachnutzung eines bereits anthropogen überprägten und baulich vorbelasteten Standortes für die Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.

1.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan und Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE)

Der räumliche Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Fläche für die Landbewirtschaftung (G) dargestellt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen (G).

Gemäß Ziel G3.4.1-5 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 zählen Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft grundsätzlich zu den regionalplanerisch geeigneten Gebieten für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere, da das Plangebiet bereits heute durch Gewächshausanlagen, Betriebsgebäude, Wohngebäude sowie befestigte Erschließungs- und Lagerflächen stark anthropogen überprägt ist und mit der geplanten Nutzung eine sinnvolle Nachfolgenutzung für einen aufgegebenen Betriebsstandort geschaffen werden kann. Die Flächen sind weitgehend überbaut und versiegelt. Die geplanten Module werden im Rammverfahren, mittels Schraubfundamente oder durch ballastierte Systeme bzw. Betonfundamente installiert. Welche Variante zum Einsatz kommt, wird auf Grundlage der anstehenden Bodenuntersuchungen entschieden.

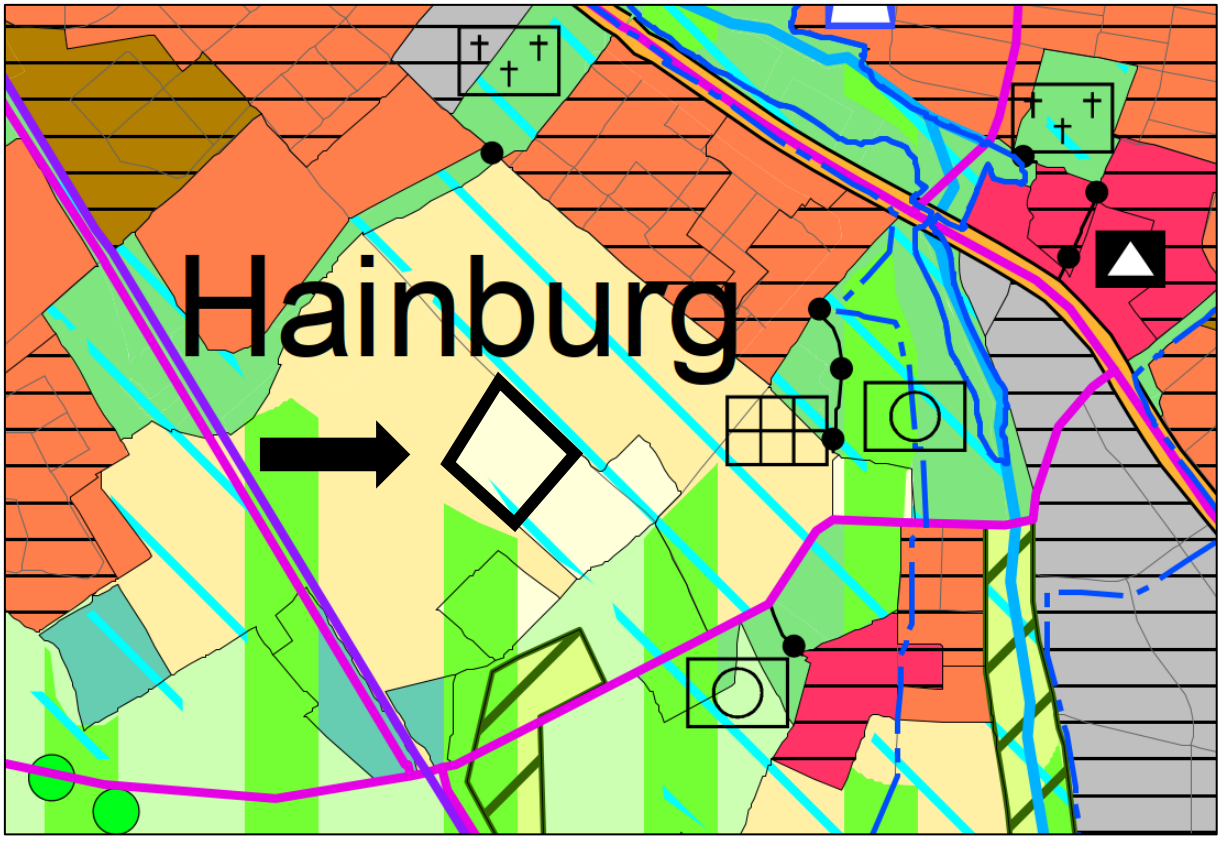
Gemäß Ziel G3.4.1-4 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 können Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen nach Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Anspruch genommen werden.

Das Plangebiet umfasst einen langjährig durch Gewächshausanlagen, Betriebsgebäude, Wohngebäude und befestigte Erschließungsflächen geprägten Standort. Die bisherigen Nutzungen wurden zwischenzeitlich aufgegeben. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden die vorhandenen baulichen Anlagen weitgehend zurückgebaut und die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt.

Gegenüber dem heutigen Bestand ist keine Verschlechterung der klimatischen Funktionen zu erwarten. Vielmehr kann durch den Rückbau der großflächigen Überbauung und Versiegelung eine Verbesserung der klimatischen Standortfunktionen erzielt werden. Die Solarmodule werden aufgeständert errichtet, sodass eine Durchlüftung der Flächen künftig möglich wird. Die Planung beeinträchtigt daher voraussichtlich weder die Kalt- und Frischluftentstehung noch den Luftaustausch in relevantem Umfang. Darüber hinaus leistet das Vorhaben durch die Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien einen Beitrag zur Reduzierung energiebedingter Treibhausgasemissionen.

Zusammenfassend stehen die Darstellungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans sowie die Vorgaben des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) der vorliegenden Planung nach diesseitiger Einschätzung nicht entgegen. Mit der Nachnutzung eines bereits langjährig baulich geprägten und derzeit aufgegebenen Standortes wird den Belangen des Ausbaus erneuerbarer Energien in besonderer Weise Rechnung getragen, ohne bislang unbebaute Freiflächen zusätzlich in Anspruch

Ausschnitt Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan



Quelle: https://www.region-frankfurt.de

1.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Gemäß § 12 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb eines festgelegten Zeitraumes sowie zur Übernahme der mit der Planung und Erschließung verbundenen Kosten.

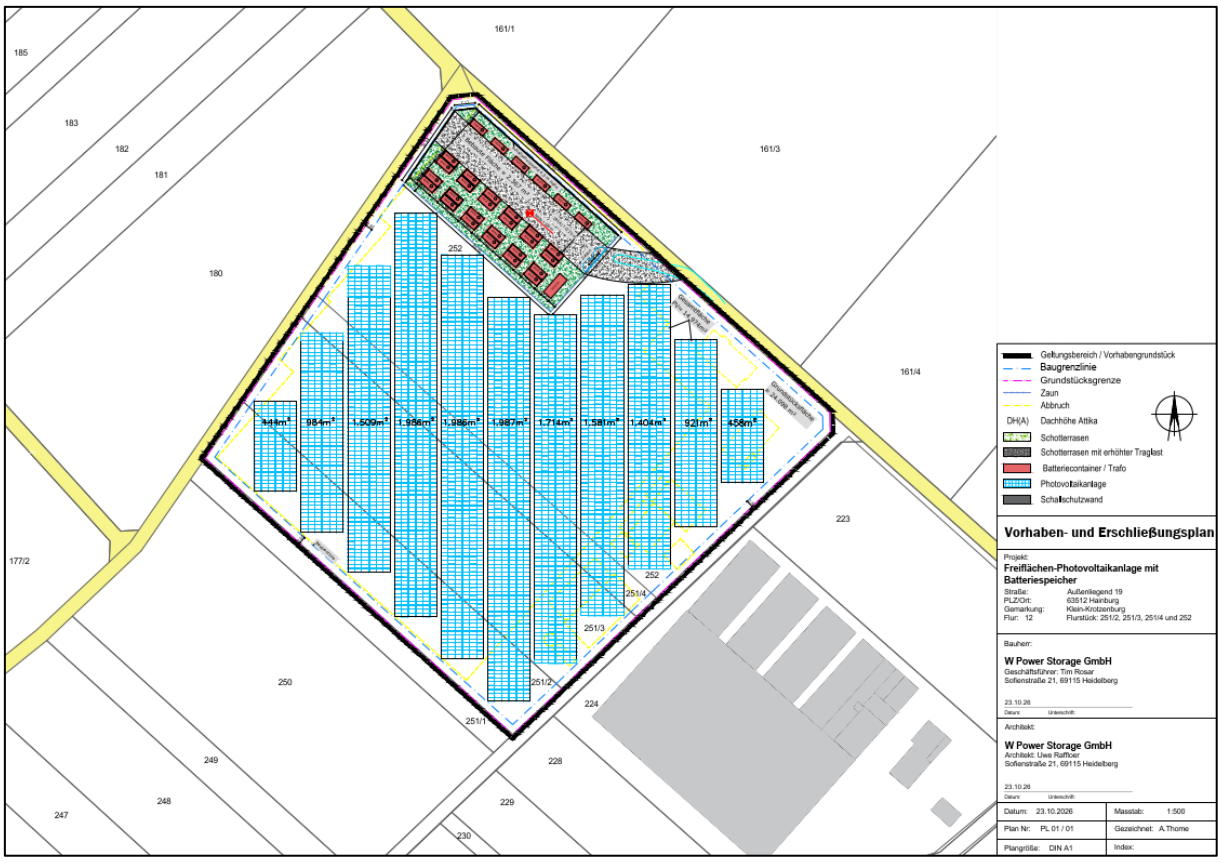
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages bleiben hiervon unberührt.

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher einschließlich der hierfür erforderlichen technischen Anlagen und Nebenanlagen. Hierzu werden die bestehenden Gewächshausanlagen sowie die vorhandenen Betriebs- und Wohngebäude zurückgebaut und die Flächen einer neuen Nutzung zur Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien zugeführt.

Die Solarmodule werden auf aufgeständerten Unterkonstruktionen errichtet. Die Gründung erfolgt überwiegend mittels Rammverfahren, Schraubfundamente oder ballastierte Systeme bzw. Betonfundamente.

Neben den Modulflächen sind Flächen für Batteriespeicher, Wechselrichter, Transformatorenstationen, Umspannanlagen, Wartungsflächen sowie die erforderliche innere Erschließung vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Wege- und Zufahrtsstrukturen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Auszug)



Quelle: W Power Storage GmbH

1.5 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde Hainburg und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Während der vorhabenbezogene Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben schafft, werden im Durchführungsvertrag insbesondere die Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Umsetzung des Vorhabens sowie zur Übernahme der hiermit verbundenen Kosten geregelt.

Die Planungshoheit verbleibt vollständig bei der Gemeinde Hainburg. Ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder auf bestimmte Festsetzungen wird durch den Abschluss des Durchführungsvertrages nicht begründet.

Gegenstand des Durchführungsvertrages ist die Errichtung und der Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher einschließlich der hierfür erforderlichen technischen Anlagen sowie der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich insbesondere zur Durchführung des Vorhabens innerhalb der vertraglich festzulegenden Fristen. Darüber hinaus übernimmt er die Kostentragung für die Planung, die erforderlichen Fachgutachten, die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Die Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie der Anschluss an die technische Infrastruktur erfolgen auf Kosten des Vorhabenträgers. Soweit Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich werden, sind auch diese durch den Vorhabenträger zu finanzieren und umzusetzen.

2. Planungsalternativen

2.1 Standortalternativen und Analyse des RegFNP

Das Plangebiet umfasst die Flächen eines ehemaligen Gartenbaubetriebes im Gemeindegebiet von Hainburg. Der Standort ist durch die langjährige gewerbliche Nutzung sowie die vorhandenen Gewächshausanlagen, Betriebsgebäude, Wohngebäude und Erschließungsflächen bereits erheblich anthropogen geprägt.

Der gewählte Standort eignet sich in besonderem Maße für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, da es sich um einen bereits baulich genutzten und zwischenzeitlich aufgegebenen Betriebsstandort handelt. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden die bestehenden Gewächshausanlagen sowie die zugehörigen Betriebs- und Wohngebäude zurückgebaut und die Flächen einer neuen Nutzung zur Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien zugeführt.

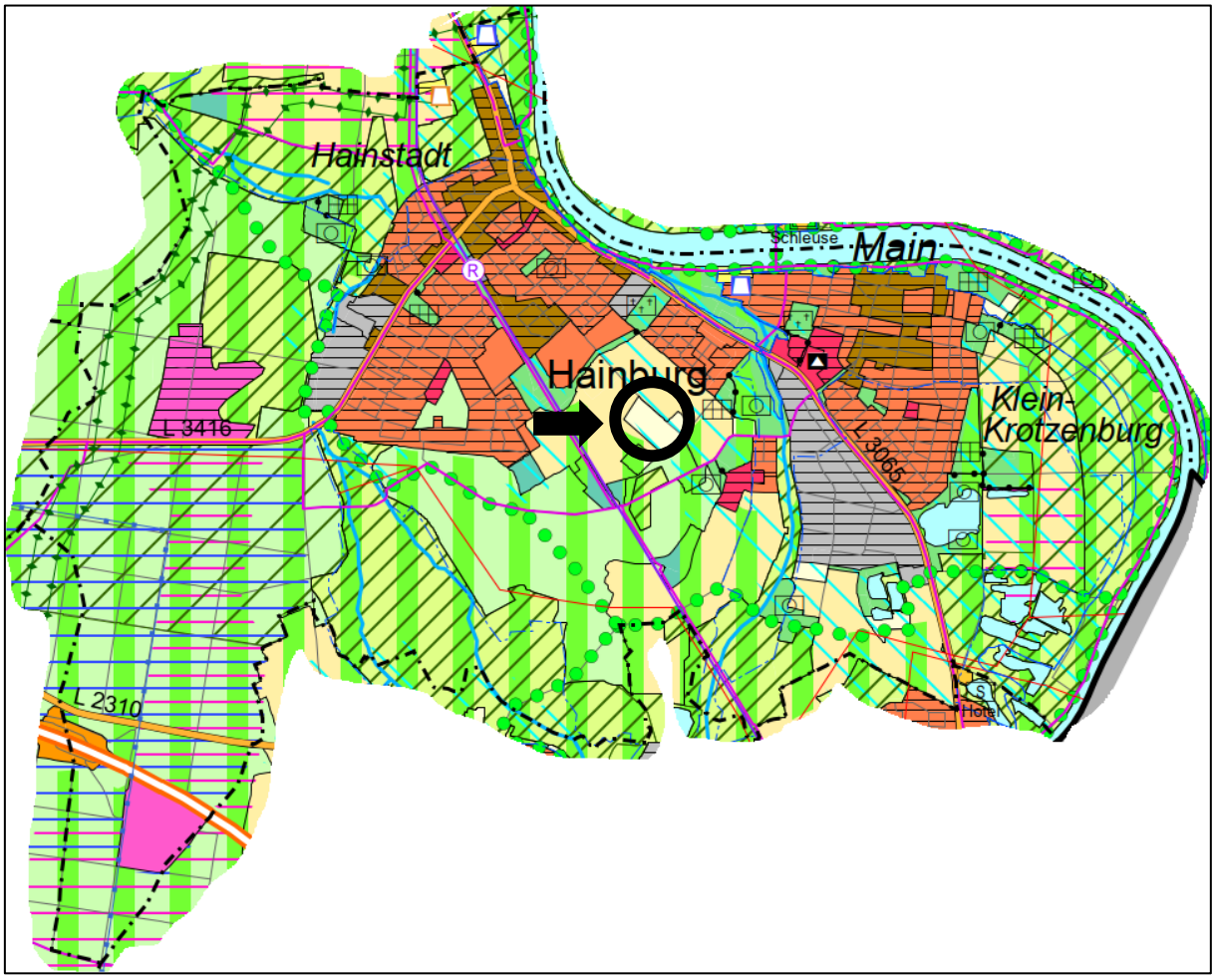
Die Planung dient damit der Nachnutzung eines bereits vorbelasteten Standortes und vermeidet die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen.

Die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans verdeutlichen, dass die Entwicklungsmöglichkeiten für Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb des Gemeindegebietes Hainburg aufgrund konkurrierender Nutzungs- und Schutzansprüche begrenzt sind. Große Teile des Gemeindegebietes werden durch Siedlungsflächen, Waldflächen, Landschaftsschutzgebiete, Vorranggebiete für Landwirtschaft, Gewässer sowie weitere Freiraumfunktionen geprägt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer im Hainburg vergleichsweise seltenen als Fläche für die Landbewirtschaftung (G) dargestellten Fläche. Diese Flächen werden im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) ausdrücklich als grundsätzlich geeignete Bereiche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen benannt.

Gleichzeitig handelt es sich vorliegend nicht um eine unbebaute Freifläche, sondern um einen langjährig genutzten und zwischenzeitlich aufgegebenen Betriebsstandort mit umfangreichen Gewächshausanlagen und zugehörigen Betriebsflächen.

Übersicht RegFNP für Gemeinde Hainburg



Quelle: https://www.region-frankfurt.de

2.2 Alternative Agri-Photovoltaikanlagen

Die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage wird vorliegend nicht weiterverfolgt. Das Plangebiet umfasst die Flächen eines ehemaligen Gartenbaubetriebes und stellt keinen landwirtschaftlich genutzten Produktionsstandort mehr dar.

Agri-Photovoltaikanlagen erfordern gegenüber herkömmlichen Freiflächen-Photovoltaikanlagen regelmäßig höhere Aufständerungen, einen erhöhten technischen Aufwand sowie die dauerhafte Aufrechterhaltung einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Vor dem Hintergrund der bestehenden Standortstruktur, der fehlenden landwirtschaftlichen Nutzung und der angestrebten Nachnutzung eines bereits baulich vorgeprägten Areals stellt die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher die zweckmäßigere und wirtschaftlichere Lösung dar.

Zudem steht für die Fläche derzeit kein landwirtschaftlicher Betrieb zur Verfügung, der eine dauerhafte Bewirtschaftung im Rahmen eines Agri-Photovoltaikkonzeptes sicherstellen könnte. Die Voraussetzungen für eine langfristige Kombination aus landwirtschaftlicher Nutzung und Energieerzeugung sind daher am Standort nicht gegeben.

2.3 Schwimmende Photovoltaikanlagen

Die Errichtung einer schwimmenden Photovoltaikanlage wurde im Rahmen der Planung geprüft, jedoch nicht weiterverfolgt. Als grundsätzlich in Betracht kommende Gewässerflächen kommen im Gemeindegebiet insbesondere der Main sowie die südlich des Siedlungsbereichs gelegenen Bagger- und Freizeitseen in Betracht.

Der Main stellt als Bundeswasserstraße keinen geeigneten Standort für die Errichtung einer schwimmenden Photovoltaikanlage dar. Darüber hinaus stehen Belange der Schifffahrt, des Hochwasserschutzes sowie wasserwirtschaftliche Anforderungen einer solchen Nutzung entgegen.

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Seen dienen überwiegend Freizeit-, Erholungs- und Naturschutzzwecken beziehungsweise liegen weitgehend innerhalb landschaftsschutzrechtlich sensibler Bereiche. Eine Nutzung dieser Gewässer durch schwimmende Photovoltaikanlagen würde daher erhebliche Nutzungskonflikte hervorrufen und zusätzliche naturschutz- und wasserrechtliche Anforderungen auslösen.

Demgegenüber steht mit dem Plangebiet ein bereits langjährig durch Gewächshausanlagen, Betriebsgebäude, Wohngebäude und befestigte Flächen geprägter Standort zur Verfügung. Durch den Rückbau der bestehenden Anlagen kann zeitnah eine sinnvolle Nachnutzung eines aufgegebenen Betriebsstandortes erfolgen, ohne zusätzliche Freiraum- oder Gewässerflächen in Anspruch zu nehmen.

Vor diesem Hintergrund stellt die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher die städtebaulich, technisch und umweltfachlich geeignetere Lösung dar.

3. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher“ werden erstmals die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher“ geschaffen.

4. Verfahrensart und -stand

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches beteiligt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Aufstellungs- / Änderungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	22.06.2026 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	bis __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Frist: __.__.____

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

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan und auf der Internetsseite der Gemeinde.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der Errichtung und dem Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher einschließlich der hierfür erforderlichen technischen Nebenanlagen. Hierzu wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher“ festgesetzt.

Zulässig sind Photovoltaikfreiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen), Batteriespeicher, Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, Umspannstationen sowie die für den Anlagenbetrieb erforderlichen Lärm- und Blendschutzeinrichtungen. Darüber hinaus werden Stellplätze mit ihren Zufahrten und Wartungsflächen zugelassen, da diese für die Errichtung, die Unterhaltung und den Betrieb der Anlage erforderlich sind.

Die Festsetzung stellt sicher, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich solche Anlagen und Nutzungen zulässig sind, die in einem funktionalen Zusammenhang mit der Erzeugung, Speicherung, Umwandlung und Ableitung von Strom aus erneuerbaren Energien stehen. Gleichzeitig werden andere, mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes nicht vereinbare Nutzungen ausgeschlossen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird ergänzend festgesetzt, dass gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Hierdurch wird eine enge Verknüpfung zwischen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag sichergestellt und gewährleistet, dass ausschließlich das konkret geplante Vorhaben umgesetzt werden kann. Gleichzeitig bleibt die notwendige Flexibilität erhalten, da Änderungen oder Ergänzungen des Durchführungsvertrages sowie der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig bleiben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Begrenzung der baulichen Inanspruchnahme innerhalb des Plangebietes sowie der Einfügung des Vorhabens in den Standort. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die für den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher erforderlichen Anlagen errichtet werden können.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung werden die Gewächshausanlagen und sonstigen Gebäude zurückgebaut. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass vorhandene Bodenplatten und befestigte Flächen teilweise oder ganz erhalten bleiben und in die Folgenutzung integriert werden. Dies ist u.a. abhängig von den anstehenden Baugrunduntersuchungen.

Für das Sonstige Sondergebiet wird daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt die bestehende Vornutzung des Plangebietes als Gartenbaubetrieb mit großflächigen Gewächshausanlagen und den damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad. Eine Überschreitung auf GRZ 1,0 ist aufgrund der Bestandsituation zulässig, wenn die Überschreitung in versickerungsfähiger Bauweise erfolgt.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird der vorhandenen Situation Rechnung getragen. Die Festsetzung führt gegenüber dem bestehenden Zustand nicht zu einer zusätzlichen erheblichen Inanspruchnahme von Bodenflächen und ermöglicht vielmehr die Nachnutzung eines bereits baulich vorgeprägten Standortes.

Die maximale Höhe der Modultische einschließlich der Solarmodule sowie der sonstigen technischen Anlagen wird auf 5,0 m über der bestehenden Geländeoberkante begrenzt. Hierdurch werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und ein einheitliches Erscheinungsbild der Gesamtanlage sichergestellt.

Für Kameramasten wird ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 8,0 m zugelassen, da diese zur Überwachung und Sicherung der Anlage erforderlich sein können. Aufgrund ihrer geringen Anzahl und ihrer untergeordneten Wirkung im Landschaftsraum sind hierdurch keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Die Festsetzung einer Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule von 0,80 m gewährleistet eine ausreichende Durchlüftung der Flächen. Gleichzeitig bleibt die Zugänglichkeit für Wartungs- und Pflegearbeiten erhalten.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Höhen werden die maßgeblichen Bezugspunkte definiert. Als obere Bezugspunkte gelten die Oberkanten der Solarmodule bzw. der technischen Anlagen sowie bei Gebäuden oder sonstigen überdachten Anlagen die Oberkante der Dachhaut oder des obersten Attikaabschlusses. Hierdurch wird eine rechtssichere Anwendung der Höhenfestsetzungen gewährleistet.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Photovoltaikfreiflächenanlagen, Batteriespeicher, Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen und Umspannstationen werden auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Dem Nutzungszweck untergeordnete technische Einrichtungen und sonstige Nebenanlagen, wie beispielsweise Kameramasten oder Einfriedungen, werden sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Gleiches gilt für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wartungsflächen, Lärm- und Blendschutzeinrichtungen sowie Betriebswege. Diese Anlagen sind für die Errichtung, den Betrieb, die Wartung und die Sicherung der Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher erforderlich und müssen aus funktionalen Gründen flexibel innerhalb des Plangebietes angeordnet werden können.

Die Festsetzung gewährleistet einerseits eine hohe Flexibilität bei der Anordnung und Ausnutzung der Hauptanlagen und ermöglicht andererseits die bedarfsgerechte Unterbringung der erforderlichen Neben- und Erschließungsanlagen.

5.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf nachtaktive Tierarten wird die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß beschränkt. Zulässig sind Beleuchtungsanlagen ausschließlich im Bereich der technischen Anlagen und Funktionsgebäude. Durch die Begrenzung der Farbtemperatur auf maximal 3.000 Kelvin sowie die Verwendung vollständig gekapselter Leuchten wird die Lichtabstrahlung in die Umgebung reduziert. Wechselnde oder bewegte Beleuchtungen werden ausgeschlossen.

6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

6.1 Gestaltung von Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen dienen der Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild sowie der Gewährleistung der erforderlichen Sicherung des Betriebsstandortes.

Zulässig sind Einfriedungen aus ummanteltem oder feuerverzinktem Stabgitter- oder Maschendrahtzaungeflecht mit einer Höhe von maximal 2,50 m über der Geländeoberkante. Die zulässige Höhe berücksichtigt die betrieblichen Anforderungen an die Sicherung der Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und gewährleistet gleichzeitig eine für den Standort angemessene Ausgestaltung.

Mauersockel werden ausgeschlossen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten und zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden. Einfriedungen mit Sichtschutzfolien sind unzulässig, da diese als geschlossene Einfriedungen wirken und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorrufen können.

Zur landschaftsgerechten Einbindung der Anlage werden Einfriedungen auf unauffällige Farbgebungen in dunkelgrauen, silbergrauen, grünen oder braunen Farbtönen beschränkt. Hierdurch wird die Fernwirkung der Einfriedungen minimiert und eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild erreicht

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert, der als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht und bewertet. Darüber hinaus werden die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt.

Besondere Bedeutung kommt dabei der Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft, den Artenschutz, die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt sowie die klimatischen Auswirkungen der Planung zu. Ebenfalls zu berücksichtigen sind die durch den Rückbau der bestehenden Gewächshausanlagen, Betriebsgebäude und versiegelten Flächen zu erwartenden Veränderungen des Standortes.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden sowohl die möglichen Auswirkungen der Planung als auch die mit der Nachnutzung des bereits anthropogen geprägten Standortes verbundenen positiven Wirkungen bewertet. Hierzu zählen insbesondere die Reduzierung bestehender Versiegelungen, die Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen sowie die Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien als Beitrag zum Klimaschutz.

Die für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlichen Inhalte werden in den Umweltbericht integriert, um Mehrfachbearbeitungen zu vermeiden und eine einheitliche Betrachtung der umweltrelevanten Belange sicherzustellen. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs sowie gegebenenfalls erforderlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ebenfalls im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Umweltbericht wird den Planunterlagen im weiteren Verfahren beigefügt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingehenden Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft und in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

7.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Eine naturschutzfachliche Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wird im weiteren Verfahren durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert.

Das Plangebiet umfasst die Flächen eines ehemaligen Gartenbaubetriebes mit großflächigen Gewächshausanlagen, Betriebsgebäuden, Wohngebäuden sowie zugehörigen Erschließungs- und Lagerflächen. Der Standort ist durch die langjährige Nutzung weitgehend überbaut und versiegelt. Naturnahe Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nur in untergeordnetem Umfang vorhanden.

Die nicht überbauten Bereiche werden überwiegend von ruderal geprägten Vegetationsbeständen, Grünflächen sowie Gehölzstrukturen entlang von Grundstücksgrenzen und Randbereichen eingenommen. Die vorhandenen Vegetationsbestände sind im Wesentlichen durch die intensive Vornutzung des Standortes geprägt.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden die bestehenden Gewächshausanlagen sowie die zugehörigen Betriebs- und Wohngebäude zurückgebaut. Hierdurch werden die bislang überbauten und versiegelten Flächen einer neuen Nutzung zur Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien zugeführt. Nennenswerte Eingriffe in Natur und Landschaft in größerem Umfang finden nicht statt.

7.3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Eingriffs sowie die Bewertung der durch die Planung verursachten Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsplanung.

Das Plangebiet umfasst einen ehemaligen Gartenbaubetrieb mit umfangreichen Gewächshausanlagen, Betriebsgebäuden, Wohngebäuden sowie befestigten Erschließungs- und Lagerflächen. Der Standort ist daher bereits erheblich anthropogen überprägt und weist einen hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad auf.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden die bestehenden baulichen Anlagen weitgehend zurückgebaut und die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Die Photovoltaikanlage wird überwiegend aufgeständert errichtet. Gegenüber dem derzeitigen Bestand können hierdurch ggf. bestehende Versiegelungen reduziert sowie natürliche Bodenfunktionen teilweise wiederhergestellt werden. Die Entscheidung über den Rückbau vorhandener Bodenplatten und befestigter Flächen erfolgt jedoch erst nach Vorlage des Baugrundgutachtens.

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren erstellt und den Planunterlagen zum Entwurf beigefügt. Hierbei werden gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs konkret benannt und bilanziert.

Aufgrund der erheblichen Vorprägung des Standortes, des vorgesehenen Rückbaus der bestehenden Gewächshausanlagen, Gebäude und versiegelten Flächen sowie der künftigen Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit einem externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf zu rechnen.

7.4 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorhandenen Gebäude- und Vegetationsstrukturen können Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden.

Zur Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung auf besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen.

Besondere Bedeutung kommt hierbei möglichen Gebäudequartieren und Brutstätten gebäudebewohnender Arten im Bereich der bestehenden Wohn- und Betriebsgebäude sowie potenziellen Habitatstrukturen in den Gehölz- und Freiflächen zu. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist der Rückbau der bestehenden Gewächshausanlagen sowie der zugehörigen Betriebs- und Wohngebäude vorgesehen. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind hierbei entsprechend zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in die Planung eingestellt. Sofern erforderlich, werden entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen ergänzt.

7.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura-2000-Gebieten, Naturschutzgebieten sowie Landschaftsschutzgebieten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich verschiedene naturschutzfachlich relevante Flächen. Hierzu zählen insbesondere landschaftsschutzrechtlich geschützte Bereiche, gesetzlich geschützte Biotope, geschützte Biotopkomplexe sowie naturschutzrechtliche Kompensationsflächen. Diese Flächen werden durch die Planung jedoch nicht in Anspruch genommen.

Aufgrund der räumlichen Trennung zwischen Plangebiet und den naturschutzfachlich relevanten Flächen im Umfeld sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen, geschützten Biotopkomplexen oder bestehenden Kompensationsflächen zu erwarten.

7.6 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung dient unmittelbar dem Ausbau erneuerbarer Energien und leistet einen Beitrag zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Zielsetzungen von Bund, Land Hessen und Gemeinde Hainburg.

Durch den Rückbau der bestehenden Bebauung und Versiegelung können ggf. natürliche Bodenfunktionen teilweise wiederhergestellt werden. Der Umfang wird im weiteren Verfahren geprüft. Gleichzeitig erfolgt die Erzeugung klimafreundlicher Energie auf einem bereits anthropogen geprägten Standort, sodass die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen vermieden wird.

Die Planung berücksichtigt die Belange des Klimaschutzes daher in besonderem Maße und trägt sowohl zur klimafreundlichen Energieversorgung als auch zur nachhaltigen Nachnutzung eines aufgegebenen Betriebsstandortes bei.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz werden die wasserwirtschaftlichen Belange wie folgt berücksichtigt.

8.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche.

8.2 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Durch die Planung werden keine Gewässer in Anspruch genommen oder überbaut.

8.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb festgesetzter Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete.

8.4 Wasserversorgung

Die vorliegende Planung dient der Errichtung und dem Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher. Für den regulären Anlagenbetrieb ist keine dauerhafte Trink- oder Brauchwasserversorgung erforderlich. Der Brandschutz wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

8.5 Abwasserbeseitigung

Durch die geplante Nutzung sind im Vergleich zur bisherigen Nutzung keine zusätzlichen Schmutzwassermengen zu erwarten. Die Notwendigkeit eines Anschlusses an die öffentliche Abwasserbeseitigung wird im weiteren Planungsverlauf geprüft und im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert. Der Sachverhalt ist insbesondere abhängig vom Umfang der möglichen Entsiegelung, die gegenwärtig geprüft wird.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. ohne Vermischung mit Schmutzwasser einem Gewässer zugeführt werden, soweit dem keine wasserrechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen. Gleiches gilt gemäß § 37 Abs. 4 HWG für die Verwertung von Niederschlagswasser.

Hinweise für den Vollzug:

Zur Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind während der Bauausführung die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten. Kraftstoffe, Hydrauliköle und sonstige wassergefährdende Stoffe sind ordnungsgemäß zu lagern und gegen einen Eintrag in Boden und Grundwasser zu sichern.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

9.1 Altlastenverdächtige Flächen

Das Plangebiet umfasst die Flächen eines ehemaligen Gartenbaubetriebes mit großflächigen Gewächshausanlagen, Betriebsgebäuden, Wohngebäuden sowie Erschließungs- und Lagerflächen. Darüber hinaus wurde das Gelände zeitweise für Aquakultur genutzt. Ferner befindet sich auf dem Grundstück eine stillgelegte Pelletheizanlage, die ehemals der Beheizung der Gewächshausanlagen diente. Untersuchungen zu möglichen Bodenverunreinigungen oder zur Baugrundsituation liegen derzeit noch nicht vor und befinden sich in Vorbereitung. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung können Bodenveränderungen oder Verunreinigungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Unabhängig davon ist bei allen Erdarbeiten auf organoleptische Auffälligkeiten wie ungewöhnliche Verfärbungen, Gerüche oder Fremdmaterialien zu achten. Der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Altlasten ist unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Zum vorsorgenden Bodenschutz wird auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ hingewiesen. Darüber hinaus sind die einschlägigen Regelwerke, insbesondere die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639, bei der Bauausführung zu beachten.

9.2 Kampfmittel

Erkenntnisse über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebietes liegen derzeit nicht vor.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

9.3 Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind bei der weiteren Planung und Bauausführung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ hingewiesen.

Darüber hinaus sind die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten.

Im Zuge der Bauausführung ist insbesondere auf einen schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bodenverdichtungen und unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden. Vorhandener Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wiederzuverwenden.

Das Plangebiet weist aufgrund der bestehenden Gewächshausanlagen, Gebäude sowie befestigten Erschließungs- und Lagerflächen bereits einen hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad auf.

Da das Gelände bereits voll versiegelt ist, erfolgen weitgehend keine größeren Eingriffe in Grund und Boden. Gleichzeitig können unter Umständen durch den Rückbau der bestehenden Bebauung und Versiegelung natürliche Bodenfunktionen teilweise wiederhergestellt und die Bodenverhältnisse gegenüber dem heutigen Zustand verbessert werden. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

10. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, wie beispielsweise Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder Fundgegenstände (z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste), so sind diese gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Fundstellen und Fundgegenstände sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG nach der Anzeige bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für ihre Erhaltung zu schützen.

11. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen des geplanten Batteriespeichers wurde eine schalltechnische Voruntersuchung erstellt. Gegenstand der Untersuchung waren insbesondere die von den Batteriespeicheranlagen und den zugehörigen technischen Einrichtungen ausgehenden Schallemissionen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen. Die Untersuchung basiert auf der konkreten Vorhabenplanung.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen am vorgesehenen Standort umgesetzt werden kann. Hierzu wurden im Rahmen der Berechnungen schalloptimierte Anlagenkomponenten sowie eine 4,5 m hohe Schallschutzwand berücksichtigt. Eine Reduzierung der geplanten Anlagenleistung ist nach den Ergebnissen der Voruntersuchung nicht erforderlich.

Die Schallschutzwand ist Bestandteil der Vorhabenplanung und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der Bebauungsplan schafft hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen, indem Lärm- und Blendschutzeinrichtungen allgemein zugelassen werden. Auf eine zeichnerische Festsetzung der Schallschutzwand im Bebauungsplan wird verzichtet, da deren konkrete Lage und Ausgestaltung durch den Vorhaben- und Erschließungsplan hinreichend bestimmt werden. Über die Einbeziehung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Durchführungsvertrag ist die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahme gesichert.

Im Ergebnis zeigt die schalltechnische Voruntersuchung, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Geräuschimmissionen durch geeignete technische und bauliche Maßnahmen beherrscht werden können. Unüberwindbare immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar. Die Planung ist daher hinsichtlich der Belange des Schallschutzes vollzugsfähig.

12. Weitere nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

12.1 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Bezugsquellen genannt sind, können die dort aufgeführten DIN-Normen, Richtlinien und sonstigen technischen Regelwerke bei der Gemeindeverwaltung Hainburg während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Auf Anfrage wird Gelegenheit zur Einsichtnahme gegeben.

Die benannten technischen Regelwerke dienen der Konkretisierung der Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes und sind bei Planung, Bauausführung und Betrieb der Anlagen zu beachten.

13. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung im Sinne des Baugesetzbuches sind zur Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Umsetzung des Vorhabens kann auf Grundlage der bestehenden Grundstücksverhältnisse erfolgen.

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, *wird zum Entwurf beigefügt*
- Artenschutzrechtliche Bewertung, *wird zum Entwurf beigefügt*
- Schalltechnische Voruntersuchung, Batteriespeicher-Parks | W Power Storage GmbH, Konzept dB plus GmbH, Sankt Wendel, 26.10.2026

Planstand: 16.10.2026

Projektnummer: 26-3278

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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