

Marktgemeinde Burghaun, Ortsteil Steinbach

### **Begründung**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungsplan**

„Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage mit Energiespeicher Steinbach“

### **Vorentwurf**

Planstand: 08.10.2025

Projektnummer: 25-3104

Projektleitung: Bode

**HINWEIS:** Diese Begründung ist derart aufgebaut, dass sie im Sinne der Verschlankung von Verwaltungs- und Planungsprozessen sowohl für den Bebauungsplan als auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes gilt.

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1    Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2    Räumlicher Geltungsbereich .....	4
<b>2. Ziele der Raumordnung .....</b>	<b>4</b>
2.1    Regionalplan Nordhessen 2009 .....	4
2.2    Teilregionalplan Energie Nordhessen 2017 .....	5
2.3    Regionalplan Nordosthessen - Entwurf zur ersten Offenlegung 2024 .....	5
<b>3. Vorbereitende Bauleitplanung .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Verbindliche Bauleitplanung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Durchführungsvertrag .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Planungsalternativen .....</b>	<b>10</b>
<b>8. Verfahrensart und -stand .....</b>	<b>13</b>
<b>9. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
9.1    Art der baulichen Nutzung .....	14
9.2    Maß der baulichen Nutzung .....	14
9.2.1    Grundfläche / Grundflächenzahl .....	14
9.2.2    Höhe baulicher Anlagen .....	14
9.3    Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen .....	15
9.4    Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
<b>10. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>16</b>
10.1    Gestaltung von Einfriedungen .....	16
<b>11. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>16</b>
11.1    Umweltpflege und Umweltbericht .....	16
11.2    Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....	16
11.3    Artenschutzrechtliche Belange .....	17
11.4    Klimaschutz .....	17
<b>12. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>17</b>
12.1    Überschwemmungsgebiet .....	17

12.2	Oberirdische Gewässer .....	17
12.3	Wasserschutzgebiete.....	17
12.4	Wasserversorgung.....	18
12.5	Abwasserbeseitigung.....	18
<b>13.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>18</b>
13.1	Altlastenverdächtige Flächen.....	18
13.2	Kampfmittel .....	18
13.3	Vorsorgender Bodenschutz .....	19
<b>14.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>15.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>20</b>
<b>16.</b>	<b>Weitere nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....</b>	<b>20</b>
16.1	DIN-Normen .....	20
16.2	Abfallbeseitigung.....	20
<b>17.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>20</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise aus dem Verfahren .....</b>	<b>20</b>
18.1	Blendfreiheit .....	20
18.2	Leitungsverlegungen.....	20
18.3	Baugrunderkundungen .....	20
18.4	Ersatzbaustoffverordnung.....	21
18.5	Minimierung von Schadstoffeinträgen .....	21
18.6	Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser .....	21

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevorvertretung der Marktgemeinde Burghausen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage mit Energiespeicher Steinbach“ und zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst.

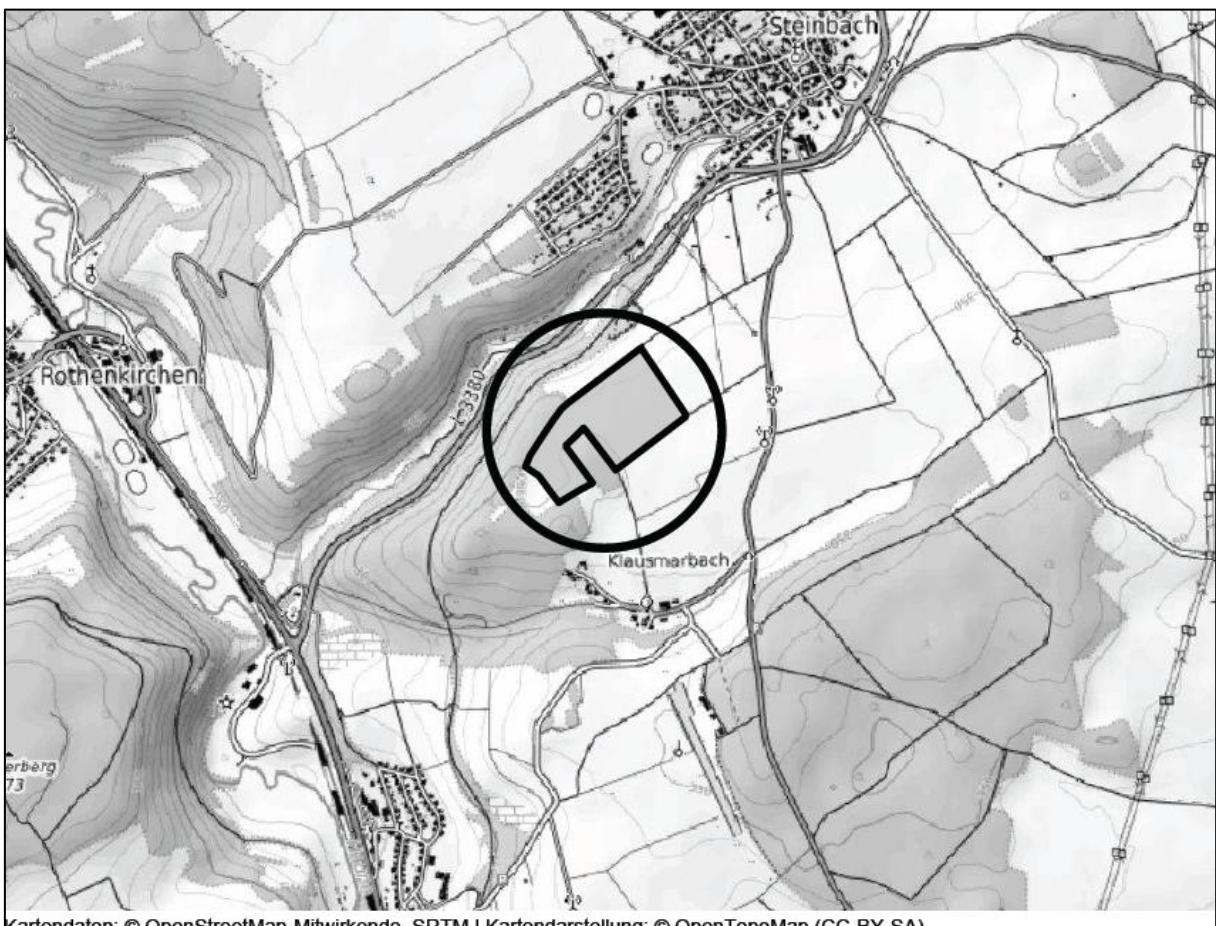
Planziel ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung für eine Photovoltaik - Freiflächenanlage (PVF) in der Gemarkung Steinbach in Zusammenarbeit mit der Firma Aracari Solar GmbH.

Mit dem Projekt soll die nachhaltige Versorgung aus erneuerbaren Energien weiter ausgebaut und in der Region vorangetrieben werden. Darüber hinaus leistet die Gemeinde durch die Planung aufbauend auf den bereits vollzogenen Projekten einen weiteren Beitrag zur sogenannten Energiewende und zur Förderung erneuerbarer Energien im kommunalen Verantwortungsbereich. Sie fördert damit das Ziel, die Potenziale des ländlich geprägten Raums zur Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung zu nutzen.

Aufgrund des fehlenden Privilegierungstatbestandes des § 35 BauGB, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt zu schaffen.

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

### Lage des Plangebiets



## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Mittel ca. 600m südlich von Steinbach und wird ausgehend von der K149 im Osten über landwirtschaftliche Wege erschlossen. Hingewiesen sei darauf, dass nur ein sehr geringes Fahrtenaufkommen durch Servicepersonal im Bedarfsfall zu erwarten ist und kein direkter Anschluss an die Kreisstraße erfolgt.

Das Plangebiet lässt sich als intensiv-landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit beschreiben. Umgeben ist die Fläche von Ackerland und Waldflächen. Die Größe des Plangebiets umfasst insgesamt rd. 12 ha. Die Höhenlage beträgt zwischen 340 m und 350 m über NHN. Das Plangebiet steigt nach Süden hin an.

### Luftbild



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

## 2. Ziele der Raumordnung

### 2.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt den Bereich des Plangebietes gänzlich als *Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z)* dar. *In den in der Karte festgelegten „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Raumansprüchen. In diesen Gebieten sind Nutzungen und Maßnahmen nicht zulässig, die die landwirtschaftliche Bodennutzung einschließlich Tierhaltung ausschließen oder wesentlich erschweren.*

- Die Zielvorgabe steht dem Projekt zunächst formal entgegen. Die Möglichkeiten zur Vereinbarkeit mit der o.g. Zielvorgabe sollen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden. Es wird zudem verwiesen auf Pkt. 2.3 dieser Begründung.

## 2.2 Teilregionalplan Energie Nordhessen 2017

Der Teilregionalplan Energie Nordhessen 2017 für u.a. unter Zielvorgabe 2 aus: *Soweit Anlagen zur Solarenergienutzung auf Boden- und Freiflächenstandorten errichtet werden sollen, sind die Flächen dafür durch eine Bauleitplanung der Gemeinden auszuweisen. Als Boden- und Freiflächenstandorte ausgeschlossen sind Vorranggebiete für*

- *Natur und Landschaft*
- *Forstwirtschaft*
- *Landwirtschaft*
- *Abbau oberflächennaher Lagerstätten. (...)*

- Auch diese Zielvorgabe steht dem Projekt zunächst formal entgegen. Die Vereinbarkeit soll ebenfalls im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

## 2.3 Regionalplan Nordosthessen - Entwurf zur ersten Offenlegung 2024

Der Regionalplan Nordosthessen - Entwurf zur ersten Offenlegung 2024 stellt das Plangebiet nunmehr als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar. Unter Punkt 5.2.3 (Ziel 5) führt der Planentwurf weiter aus:

*Die Errichtung einer Freiflächen-Solaranlage in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft außerhalb privilegierter Flächen ist unter folgenden Voraussetzungen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar:*

- *die durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ/ar) liegt an dem jeweiligen Standort unter dem Schwellenwert 45 und gleichzeitig unter dem Durchschnitt der zugehörigen Gemarkung,*
- *die Wasserspeicher- und -abgabefähigkeit des Bodens ist gering bis mittel, d.h. die nutzbare Feldkapazität liegt überwiegend unter dem Schwellenwert von 200 mm in 1 m Tiefe und*
- *die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zur ausschließlichen solarenergetischen Nutzung überschreitet nicht einen Schwellenwert von 2 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche im jeweiligen Gemeindegebiet.*

*Eine überwiegende Inanspruchnahme von Flächen mit einer Ertragsmesszahl über 60 ist ausgeschlossen. (...)*

- Dazu lässt sich vorliegend folgendes ausführen:

- Die Ertragsmesszahl liegt im Plangebiet gemäß Bodenviewer Hessen (<https://bodenviewer.hessen.de/>) zwischen 30 und 45. Der Durchschnitt in der Gemarkung Steinbach liegt gemäß HLNUG (<https://www.hlnug.de/themen/boden/auswertung/kompensationsflaechen-naturschutz/tabelle-emzar>) bei einer EMZ von 45. Die o.g. Maßgabe wird daher gewahrt.
- Nach den Daten des HLNUG unter <https://www.geoportal.hessen.de/> (Layer: SO.AvailableWaterCapacity1mTXT) liegt die nutzbare Feldkapazität im Plangebiet zwischen „sehr gering“ (>80 – 110 mm), „gering“ (>110 – 150 mm) und „mittel“ (> 150 – 200 mm). Der Schwellenwert wird damit nicht überschritten.

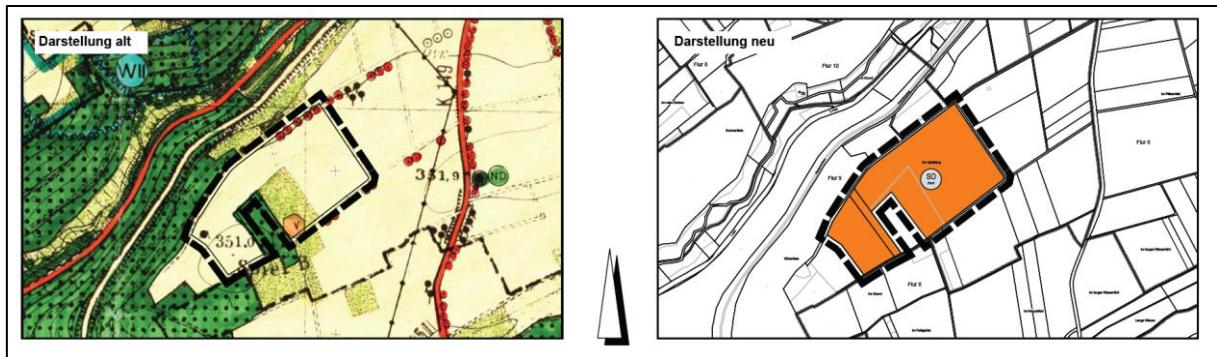
- Vorliegend handelt es sich um ein Areal von rd. 12 ha. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Gemeinde Burghausen umfassen laut der Hessischen Gemeindestatistik 3.172 ha. Dementsprechend nimmt das vorliegende Projekt weniger als 0,4 % der landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch.

Fazit: Aufgrund der geänderten Vorgaben im *Regionalplan Nordosthessen - Entwurf zur ersten Offenlegung 2024* wird zum gegenwärtigen Planungsstand davon ausgegangen, dass eine Vereinbarkeit des Projektes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden kann. Das Bauleitplanverfahren soll daher u.a. entsprechend zur Klärung dieses Sachverhalts genutzt werden.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Norden werden entlang eines landwirtschaftlichen Weges Gehölzpflanzungen dargestellt, die in der Örtlichkeit jedoch nicht vorhanden sind. Da das Entwicklungsgebot vorliegend nicht erfüllt ist, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel „Sonderbaufläche, Photovoltaik-Freiflächenanlage“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

#### Ausschnitt Flächennutzungsplanänderung



### 4. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan oder anderweitige städtebauliche Satzung.

### 5. Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbeschreibung

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB sind daher innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet und die den Festsetzungen nicht entgegenstehen. Die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

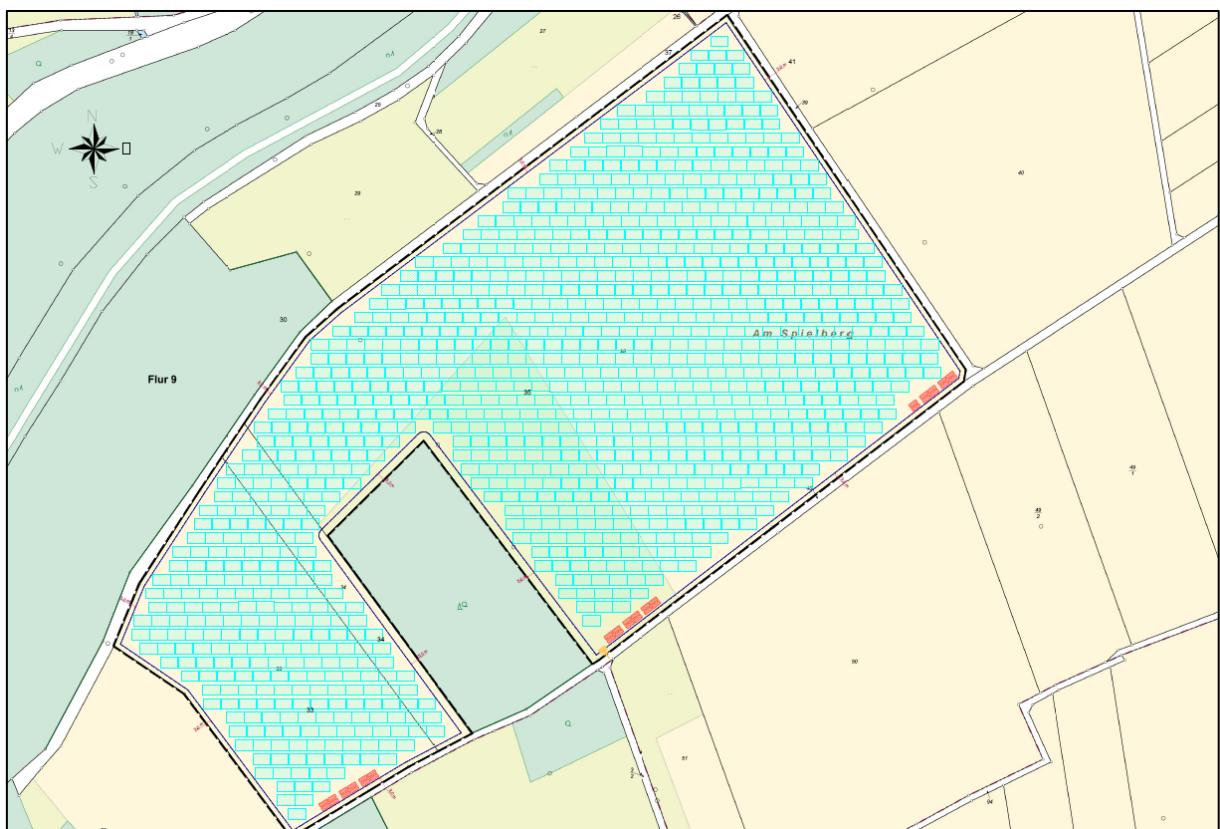
Vorgesehen ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die geplanten Solarmodule werden dabei mittels Leichtmetallkonstruktionen nach Süden, Osten und / oder Westen geneigt aufgeständert. Die übrigen Flächen sind Abstandsflächen zur Vermeidung von gegenseitiger Beschattung der Module respektive Flächen zur Zuwegung und Bewirtschaftung der Anlage und ihrer technischen Einrichtungen.

Die Module werden auf einer Metallkonstruktion befestigt und erreichen insgesamt ca. 3,00 m Höhe. Auf dem Gelände werden zudem Transformatorenstationen, Batteriespeicheranlagen und weitere erforderliche technische Anlagen (Schaltanlagen, Ersatzteillagerung, etc.) bis zu einer Höhe von 5,0 m errichtet (tlw. in Containerbauweise). Diese sind im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt.

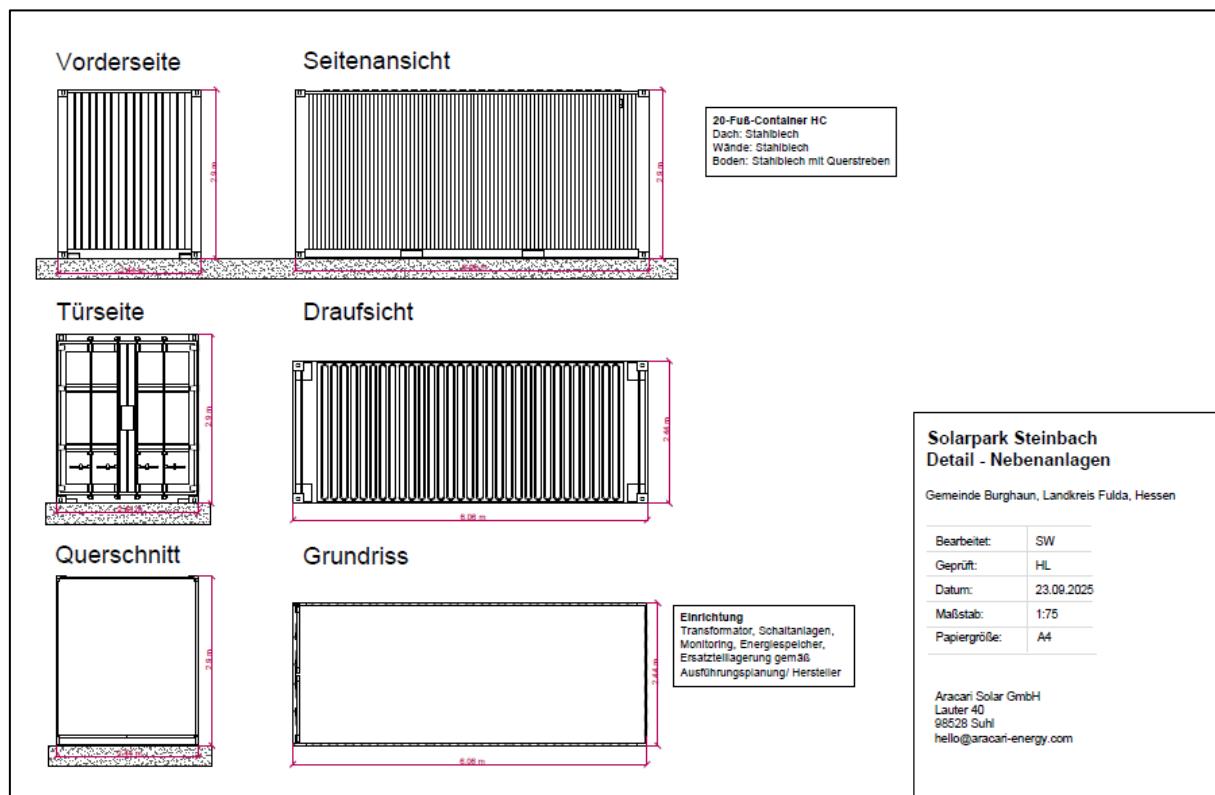
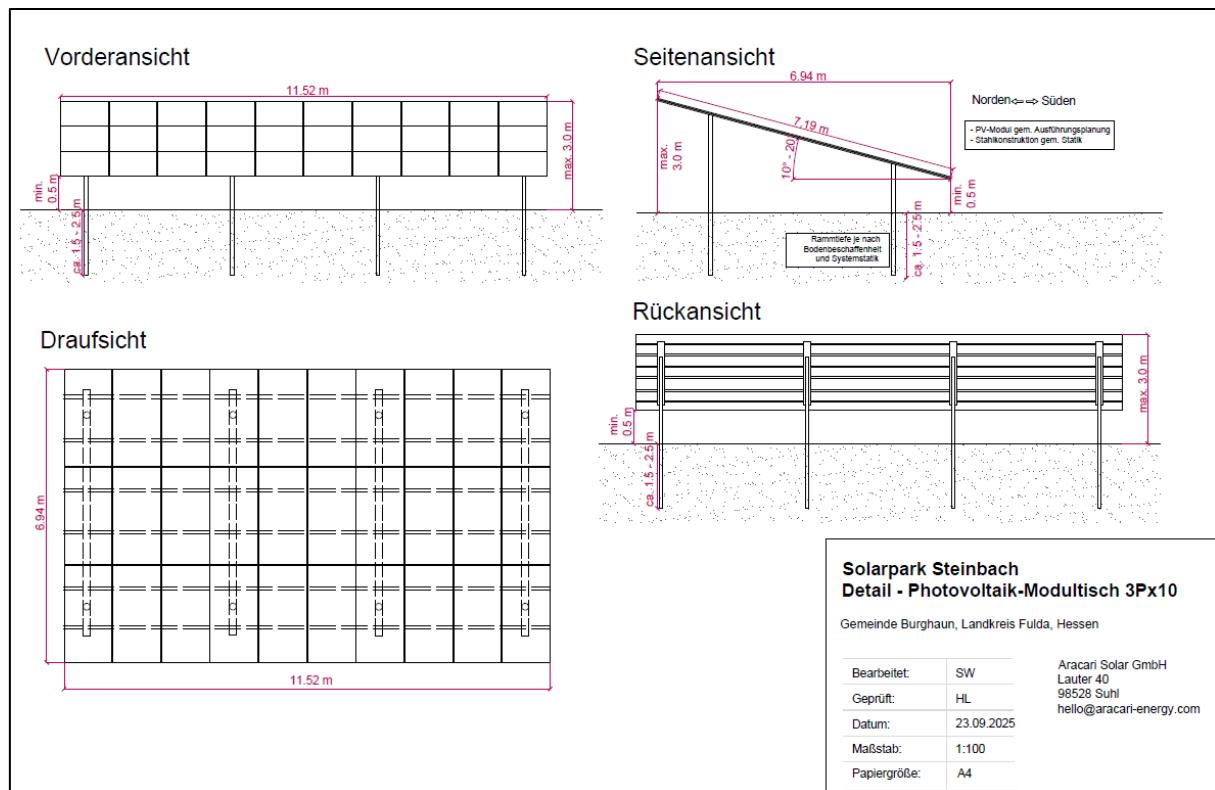
Die Gründung der Module erfolgt mittels Rammpfählen aus Metall in den vorhandenen Untergrund. Hierdurch wird ein minimaler Versiegelungsgrad gewährleistet. Die äußere Erschließung der gesamten Freiflächenphotovoltaikanlage soll über die bereits bestehenden landwirtschaftlichen Wege erfolgen. Die Voraussetzungen für die verkehrstechnische und baulogistische Anbindung sind vorliegend durch vorhandene Wege gegeben.

Während der Betriebsphase findet nur eine geringe Nutzung durch Service- und Wartungspersonal sowie gegebenenfalls auch durch Besucher der Anlage statt.

#### Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan (aktueller Planstand Vorentwurf)



### Beispiele Modultische und technische Anlagen (unverbindlich)



Quelle: Aracari Solar GmbH

## **6. Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen. Er unterliegt allerdings nicht dem Beteiligungsverfahren. Im Durchführungsvertrag werden grundsätzliche Regelungen getroffen und „das Vorhaben“ zusätzlich definiert und vereinbart. Die Planungshoheit verbleibt selbstverständlich bei der Gemeinde, ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder bestimmter Festsetzungen wird durch den Vertrag nicht begründet und ist gesetzlich ausgeschlossen.

Vertragspartner der Gemeinde ist vorliegend die Projektgesellschaft: Solarpark Aracari 15 GmbH, Berliner Straße 114, 63065 Offenbach am Main. Die wesentlichen und gegenwärtig bereits absehbaren Inhalte des Durchführungsvertrages, die für das Verständnis der Planung erforderlich sind, werden nachfolgend zusammengefasst:

### Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im vorliegenden Geltungsbereich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der zugehörigen medialen externen Anbindung an den Einspeisepunkt.

### Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich u.a., innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag oder einen Antrag auf Genehmigungsfreistellung für das Vorhaben einzureichen und es innerhalb einer noch zu definierenden Frist mit dem Vorhaben fertigzustellen.

### Durchführung der natur- und artenschutzfachlichen Maßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten natur- und artenschutzfachlichen Maßnahmen sowie der Eingriffskompensation auf eigene Kosten.

### Durchführung von Erschließungsmaßnahmen

Die Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen (hier v.a. mediale Anbindung und Erschließung) erfolgt durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten einschließlich der ggf. außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden Maßnahmen.

### Haftung und Verkehrssicherung während der Bauzeit

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zur Fertigstellung trägt der Vorhabenträger im die Verkehrssicherungspflicht für die mit dem Vorhaben verbundenen Maßnahmen sowohl inner- als auch außerhalb des Plangebietes.

### Kosten des Vertrags, Planungskosten

Der Vorhabenträger trägt Kosten des Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Der Vorhabenträger trägt zudem sämtliche Aufwendungen für die Planung und ihre Vorbereitung sowie sämtlicher erforderlicher Fachgutachten.

## 7. Planungsalternativen

Die Gemeindevorvertretung hat neben dem vorliegenden Projekt in ihrer Sitzung vom 01.04.2025 weitere Beschlüsse für die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses "Sondergebiet Freiflächen-PV - Am hinteren Romberg - Rothenkirchen" und die Erweiterung des Aufstellungsbeschluss "Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Langenschwarz Kohlfeld" gefasst.

Darüber hinaus hat die Gemeinde eine Richtlinie für die Planung, den Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen auf dem Gebiet der Marktgemeinde Burghausen (i. d. F. vom 26.08.2024) erarbeitet und verabschiedet, um eine geordnete und verträgliche Entwicklung dieser Anlagen im Gemeindegebiet sicherstellen zu können. Daraus ergibt sich u.a. (nachfolgend Auszüge zur Bewertung und Einordnung des vorliegenden Projekts):

### Allgemeine Grundsätze

- *Beeinträchtigungen für z. B. den Tourismus, die Naherholung oder die jagdliche Ausübung sind zu vermeiden. Eventuelle Beeinträchtigungen sind im Antrag darzulegen.*
- *Eine Anhäufung (Agglomeration) von FFPV-Anlagen soll verhindert werden. FFPV-Anlagen müssen zueinander einen Mindestabstand aufweisen, der im Rahmen des Verfahrens nach Ermessen festgelegt wird.*
- *Ausgeschlossen ist die Errichtung und der Betrieb auf Flächen von:*
  - *Siedlungsgebieten*
  - *Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe*
  - *Naturschutzgebieten*
  - *Vogelschutzgebieten*
  - *FFH-Gebieten (Flora-, Fauna-, Habitat-Richtlinie)*
  - *Vorranggebieten/Vorbehaltsgebieten für entgegenstehende Nutzungen*
  - *Rechtlich festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen*
  - *Landschaftsschutzgebieten*
  - *Flächenhafte Naturdenkmäler*
  - *Gesetzlich geschützten Biotopen und Biotopkomplexen*
  - *Wald- und forstwirtschaftlichen Flächen*
  - *Grünzäsuren*
  - *Trinkwasserschutzgebieten, Schutzzone I und II*

### Landschaftsbild

- *FFPV-Anlagen dürfen keine erheblichen Störungen des Orts-, Kultur- und Landschaftsbildes verursachen. Wertvolle Landschaftsbereiche sowie - teile dürfen nicht wesentlich durch FFPV-Anlagen beeinträchtigt werden. Zur Wahrung von der Sicht störenden Einflüssen sind entsprechende Maßnahmen wie beispielsweise ein geeigneter Abstand oder kompensierende landschaftsbauliche Maßnahmen (z.B. Feldhecken) in die Planung aufzunehmen und in den Antragsunterlagen darzustellen. Die FFPV-Anlage ist an die bestehende Topographie anzupassen. Eine Zerschneidung der Landschaft ist zu vermeiden. Bei Verdacht einer Beeinträchtigung ist auf Verlangen der Marktgemeinde Burghausen eine Sichtbarkeitsanalyse, eine Visualisierung und/oder ein Blendgutachten zu erstellen.*

### Auswirkungen auf Wohngebäude

- Der Abstand zu Ortslagen (Abgrenzung gemäß Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun) und Wohngebäuden muss mindestens 100 Meter betragen. Eine Unterschreitung ist möglich, wenn die bestehende Geländetopografie einen visuellen Sichtschutz ermöglicht. Die Errichtung in Sichtbeziehung zur Wohnbebauung ist auch ohne Abstand und/oder Sichtschutz möglich, wenn die betroffenen Eigentümer ihr Einverständnis schriftlich erklären.

### Landwirtschaft

- Die Errichtung von FFPV-Anlagen soll nicht zu einer Verknappung qualitativ hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen führen. Die Errichtung von FFPV-Anlagen auf landwirtschaftlichen Flächen, mit einer Ackerzahl von >40 und einer Grünlandzahl von > 50 nach dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 sollen vermieden werden. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen soll nicht durch evtl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhöht werden. Ausgleichsmaßnahmen sollen im Geltungsbereich der FFPV-Anlage erfolgen. Der Betreiber muss durch ein Mindestmaß an Pflege der Fläche gewährleisten, so dass die Bewirtschaftung benachbarter, landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht beeinträchtigt wird.

### Versiegelung

- Die Überstellung der FFPV-Anlage durch die Modulanordnung darf nicht mehr als 60 % des überplanten Gebietes, abzüglich der Nebenanlagen, betragen. Die Versiegelung der Fläche darf 2 % nicht übersteigen. Zur Versiegelung zählen alle Fundamente und Nebenanlagen. Eine landwirtschaftliche Nutzung des überplanten Gebietes soll gewährleistet sein. Die baulichen Ausführungen sind entsprechend anzupassen. Eine andere bauliche Nutzung des überplanten Gebietes ist nicht zulässig.

### Natur- und Artenschutz

- Der Natur- und Artenschutz ist sicherzustellen. Der Vorhabenträger hat im Vorfeld darzulegen, dass keine natur- und artenschutzrechtlichen Ausschlussgründe dem Projekt entgegenstehen. Insbesondere ist im Vorfeld ein Pflege- sowie Entwässerungskonzept (Regenwassermanagement) vorzulegen. Die konzeptionellen Grundsätze richten sich dabei nach den allgemeingültigen Vorgaben, wie der Erhöhung der Biodiversität, Regenrückhaltung, Förderung bedrohter Arten sowie extensiver Pflege. Vorhandene Landschaftselemente (Hecken, Bäume, etc.) sollen erhalten werden. Am Entscheidungsverfahren wird die Untere Naturschutzbehörde (UNB) beteiligt. Ergänzende Anforderungen an die Planung und den Betrieb von FFPV:
  - Die Umzäunung muss eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten
  - Wildkorridore und Lebensräume von z. B. Rebhühnern müssen sichergestellt sein oder dürfen diese nicht maßgeblich einschränken
  - Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel und auf Düngemittel (inkl. Jauche und Gülle)
  - Minimale Bodeneingriffe / Bodenbearbeitung
  - Förderung der biologischen Vielfalt z. B. durch das Anlegen von Tümpeln, Totholzhäufen etc.
  - Verzicht von künstlichen Lichtquellen
  - Die Eingrünung einer Anlage ist nach Möglichkeit auf die Anbindung an bestehende Lebensräume auszurichten (Biotoptvernetzung)
  - Der Standort für die geplante FFPV-Anlage soll über eine geringe ökologische und landwirtschaftliche Wertigkeit verfügen (siehe Landwirtschaft).

- Eine Anpassung der Baumaßnahmen an Brut- und Setzzeiten hat zu erfolgen.

#### Erschließung

- Die Erschließung der FFPV-Anlage muss gewährleistet sein. Die Kosten für eine Ertüchtigung bestehender Wege oder einer Neuerschließung wird vom Vorhabenträger, in Abstimmung mit der Marktgemeinde Burghaun, übernommen.

#### Regionale Wertschöpfung

- Gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) ist eine Kommunalabgabe in Höhe von 0,2 Cent pro kWh erzeugter Energie an die Marktgemeinde Burghaun zu entrichten. Eine entsprechende schriftliche Zusage ist vorzulegen. Betreiber, welche die produzierte Strommenge nicht nach EEG veräußern, müssen trotzdem eine Kommunalabgabe von 0,2 Cent pro produzierte Kilowattstunde an die Marktgemeinde Burghaun abführen. Ein entsprechender Vertrag ist abzuschließen.

#### Kosten

- Sämtliche Kosten für die Bauleitplanung inkl. der Verwaltungsleistungen trägt der Vorhabenträger. Die Abrechnung erfolgt nach Stundenaufwand. Die genauen Bedingungen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln. Die Verwaltungsgebühren werden gemäß der Satzung über die Erhebung von Verwaltungskosten der Marktgemeinde Burghaun (Verwaltungskostensatzung) erhoben. Die Gebühren werden unabhängig von der Erteilung einer Genehmigung fällig und auch nicht zurückerstattet.

#### Netzanbindung

- Die Anbindung der FFPV-Anlage an das Stromnetz soll per Erdverkabelung erfolgen. Eine Anbindung an eine Oberleitung muss im Bedarfsfall geprüft und entschieden werden.

#### Zeitpunkt

- Die Fristen für die Umsetzung des Projekts werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Vorhabenträger wird verpflichtet, die FFPV-Anlage innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes fertig zu stellen.

#### Rückbauverpflichtung

- Die Betreiber einer FFPV-Anlage hat nach Stilllegung der Anlage bzw. Ende der Einspeisung den Rückbau innerhalb eines Jahres vorzunehmen. Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Für die Aufwendungen des Rückbaus ist zugunsten des Grundstückseigentümers/der Grundstückseigentümer eine Bankbürgschaft in ausreichender Höhe zu stellen. Die Höhe der Bankbürgschaft wird in dem städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### Versicherungsschutz

- Dem Grundstückseigentümer/Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, zur Abdeckung des Risikos, welches von der Anlage ausgeht, entsprechende Versicherungen abzuschließen.

Die o.g. Maßgaben können durch das vorliegende Projekt weitgehend eingehalten werden. Die Vereinbarkeit wurde im Zuge des Aufstellungsbeschlusses geprüft. Weitere Details und Abstimmungen erfolgen im Zuge des weiteren Verfahrens.

## **8. Verfahrensart und -stand**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen parallel im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungs- / Änderungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	_____ Bekanntmachung: _____._____._____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	bis _____._____._____ Bekanntmachung: _____._____._____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Frist: _____._____._____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	_____._____._____-_____._____._____ Bekanntmachung: _____._____._____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss / Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 6 Abs. 6 und § 10 Abs. 1 BauGB</b>	_____._____._____

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

## **9. Inhalt und Festsetzungen**

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

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage und Energiespeicher“ sind Photovoltaikfreiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen), Technische Anlagen (z.B. Wechselrichter, Transformatoren, Umspannstationen, Batteriespeicher, Schaltanlagen und Lagerflächen für Ersatzteile), Stellplätze und Wartungsflächen zulässig. Die Festsetzungen entsprechen dem vorliegenden Planziel und stellen dessen Vollzug sicher. Eine weitergehende Begründung erübriggt sich an dieser Stelle.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **9.2.1 Grundfläche / Grundflächenzahl**

Um die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wird die maximal zulässige absolute Grundfläche für die zur Errichtung der PV-Module erforderlichen Rammpfähle sowie technischen Nebenanlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, Umspannstation, Batteriespeicher), Stellplätze und Wartungsflächen auf maximal GR = 1.500 qm festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die von Solarmodulen überstandenen Flächen, von denen kein unmittelbarer Eingriff in Grund und Boden einhergeht, wird als Verhältniszahl mit maximal GRZ = 0,8 festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen kann der Eingriff in Grund und Boden minimiert und die natürlichen Bodenfunktionen geschützt werden. Gleichzeitig wird die Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens ermöglicht.

#### **9.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Aufgrund der Lage im bisherigen Außenbereich ist eine Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen erforderlich, um die Einflüsse auf das Landschaftsbild zu begrenzen. Für die Oberkante der Modultische (der Solarmodule) und der technischen Anlagen (z.B. Transformatorenstationen, Batteriespeicher, etc.) wird daher eine maximale Höhe von 5,0 m über Geländeoberkante festgesetzt (lotrecht gemessen). Kameramasten können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 8,0 m über Geländeoberkante zugelassen werden.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist dabei die in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeoberfläche. Zwischenwerte der Höhenlinien sind ausgehend von der nächstgelegenen niedrigeren Isolinie linear zu interpolieren.

Die oberen Bezugspunkte sind die Ober- bzw. Unterkanten der Solarmodule bzw. der technischen Anlagen. Bei Anlagen mit Dächern entsprechen diese der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt der Anlage bzw. des obersten Attikaabschlusses.

### **9.3 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Plankarte mittels Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer gebaut werden darf. Die Baugrenzen orientieren sich dabei an der Objektplanung und werden weitgehend flächig festgesetzt, um im Vollzug des Bebauungsplanes ausreichend Flexibilität und eine effiziente Grundstücksausnutzung zu gewährleisten. Die Photovoltaik-Freiflächenanlagen (also die Modultische mit Solarmodulen inkl. ihrer Zentralwechselrichter und Transformatorenstationen, Batteriespeicher, etc.) sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

Weitere technische Einrichtungen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Kameramasten, Einfriedungen, etc.) sowie Zufahrten, Stellplätze, Betriebswege und Wartungsflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern anderweitige Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen und die zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl insgesamt eingehalten wird.

Die gesetzlichen Grenzabstände mit Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind allgemein zu beachten. Mit den erforderlichen Einfriedungen ist ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken und Wegen einzuhalten.

### **9.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Eingriffsminimierung in Grund und Boden wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zu- und Umfahrten und Wartungsflächen in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Von dieser Festsetzung ausdrücklich ausgenommen sind die Bereiche zwischen den Modulreihen, die üblicherweise auch als Zubewegung zu Wartungszwecken genutzt werden, vorliegend jedoch weder in wassergebundener noch sonstiger Weise befestigt werden sollen. Die Modultische für die Solarmodule sind dementsprechend auch ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens im Ramm- und / oder Schraubverfahren innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu installieren. Hierdurch wird der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen ebenfalls weitgehend ausgeschlossen. Ein flächenhaftes Abschieben des Oberbodens zu Nivellierungszwecken oder die dauerhafte Lagerung von Aushub oder Baumaterialien sind unzulässig.

Um Lichtimmissionen in diesem bisher durch künstliches Licht weitgehend unbelasteten Bereich weitgehend zu vermeiden und zu reduzieren, wird aus städtebaulich-landschaftsökologischen Gründen festgesetzt, dass Außenbeleuchtungen ausschließlich an bzw. im unmittelbaren Umfeld von Funktionsgebäuden zulässig sind. Dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Wechselnde oder bewegte Beleuchtungen sind aufgrund ihrer Störwirkung unzulässig.

Um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten sind Zäune mit einem Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m zu versehen. Die Bodenfreiheit ist dabei dauerhaft zu erhalten.

Die Bereiche unter den Modulen sind als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Bisher ackerbaulich genutzte Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind mittels Ausbringung von Heumulchsaat bzw. Saatgut regionaler Herkunft als Grünland anzulegen. Mit diesen Maßnahmen wird der ökologische Wert der Flächen unter den Modulen gefördert und entwickelt.

## **10. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Aufgrund der Lage im Außenbereich sind gewisse Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung des Projektes erforderlich. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **10.1 Gestaltung von Einfriedungen**

Zur Erhaltung eines möglichst offenen Erscheinungsbildes sind ausschließlich offene Einfriedungen aus ummanteltem oder feuerverzinktem Stabgitter- oder Maschendrahtzaungeflecht mit obenliegendem Stacheldraht bis zu einer Höhe bis max. 2,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Gefahrenabwehr, aus dem Zutritt Unbefugter (elektrischer Betriebszaun), dem Schutz vor Vandalismus und vor Diebstahl und den versicherungstechnischen Anforderungen der finanzierenden Institute. Mauersockel sind aus gestalterischen und landschaftsökologischen Gründen unzulässig. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenfalls unzulässig, da sie das Orts- und Landschaftsbild im Außenbereich deutlich beeinträchtigen können. Einfriedungen sind landschaftsgespalten in dunkelgrauen, silbergrauen, grünen oder braunen Farben auszuführen.

## **11. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **11.1 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. Der Umweltbericht mitsamt Anlagen wird dieser Begründung als eigenständiges Dokument zum Entwurf nach Einholung der umweltrelevanten Stellungnahmen sowie nach Fertigstellung der Umweltprüfung beigefügt.

### **11.2 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.

Die Kompensationsplanung wird im Rahmen der Umweltprüfung erstellt und in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht mitsamt Anlagen wird dieser Begründung als eigenständiges Dokument zum Entwurf beigefügt.

### **11.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der Planung wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen Eingang finden werden. Die Untersuchungen wurden bereits im Frühsommer 2025 begonnen. Weitere Termine fanden im Sommer, Spätsommer und Herbst 2025 statt. Zusätzliche Erfassungen sind über den Winter 2025 sowie im Frühjahr 2026 geplant, so dass eine vollständige Vegetationsperiode erfasst wird. Nach Abschluss der Kartierungen wird der Artenschutz-Fachbeitrag erstellt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

Die untersuchten Artengruppen umfassen gehölzbrütende Vogelarten in den angrenzenden Gehölzen / im Wald (Nachweise liegen bereits vor / bisher keine Nachweise von bodenbrütenden Vogelarten), Haselmaus (bislang keine Nachweise), Fledermäuse, Reptilien, etc. (bislang keine Nachweise) sowie die vorzufindende Flora (Vegetation wurde im belaubten Zustand zu jeder Begehung erfasst; Segetalvegetation / Ackerbegleitflora stark verarmt).

### **11.4 Klimaschutz**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes ist ausschließlich die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung regenerativer Energie. Das Vorhaben trägt damit aktiv zum Klimaschutz bei und erzeugt keine Emissionen.

## **12. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bau- leitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucher- schutz aus dem Jahr 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **12.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder über- schwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **12.2 Oberirdische Gewässer**

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

### **12.3 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Hinweise für den Vollzug: Zur Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch aus- laufendes Öl und Benzin ist darauf zu achten, dass nur sorgfältig gepflegte Maschinen nach dem aktu- ellen Stand der Technik eingesetzt werden.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Gesetzeslage (WHG, LWG) und dem Stand der Technik umzusetzen. Kraftstoffe, Hydraulik- und Mineralöle sind nur auf befestigten und gegenüber dem Untergrund abgedichteten Flächen in dafür zugelassenen Behältnissen zu lagern. Ölbindemittel sind auf der Baustelle in ausreichender Menge vorzuhalten. Betonfahrzeuge und -maschinen sind nur auf eigens für diesen Zweck eingerichteten Anlagen und Flächen, und nicht auf unbefestigten Flächen zu reinigen.

Sollte eine Lagerung wassergefährdender Stoffe stattfinden, ist diese bei der Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Landkreis Fulda anzugeben.

#### **12.4 Wasserversorgung**

Sowohl beim Bau als auch beim Betrieb der Anlage wird kein Trinkwasser benötigt. Der Brandschutz wird durch das auf den Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführte Wasser und anderen Löschmitteln und die Bereitstellung von Feuerlöschern im Bereich der Anlage sichergestellt.

#### **12.5 Abwasserbeseitigung**

Im Plangebiet fällt weder beim Bau noch beim Betrieb der Anlage Schmutzwasser an. Niederschlagswasser von den Dächern der technischen Anlagen / Container kann auf den Flächen versickern. Darüber hinaus sei auf die allgemein geltenden gesetzlichen Regelungen hingewiesen:

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

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: *Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

### **13. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

#### **13.1 Altlastenverdächtige Flächen**

Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbefangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

#### **13.2 Kampfmittel**

Erkenntnisse über eine mögliche Kampfmittelbelastung liegen gegenwärtig nicht vor.

### **13.3 Vorsorgender Bodenschutz**

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

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.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen.
3. 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. Absperrung von Schutzflächen mit Bauzäunen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau von Baustelleneinrichtungsflächen.
6. Vermeidung von Fremdzufluss während der Bauphase. Anlegen von Rückhalteinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Kennzeichnung von Boden-Lagerflächen vor Ort. Begrenzung der Höhe von Boden-Mieten auf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden), etc.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und Eingrünung (Tiefenlockerung).
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

### **14. Denkmalschutz**

Denkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt. Im Hinblick auf Bodendenkmäler sei darauf hingewiesen, dass Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzugeben sind.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 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.

## **15. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gegenwärtig sind durch den Betrieb der Photovoltaikanlage keine immissionsrechtlichen Belange erkennbar, die einer weitergehende Betrachtung erfordern.

## **16. Weitere nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **16.1 DIN-Normen**

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Marktgemeinde Burghaun während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

### **16.2 Abfallbeseitigung**

Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Betonreste und -abfälle dürfen nicht im Baufeld abgelagert oder zwischengelagert werden, sondern sind umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen.

## **17. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird nicht erforderlich.

## **18. Hinweise aus dem Verfahren**

### **18.1 Blendfreiheit**

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass von den Modulen keine Blendung für Verkehrsteilnehmer auf den umliegenden klassifizierten Straßen ausgeht.

### **18.2 Leitungsverlegungen**

Sofern Leitungsverlegungen auf Straßengelände der klassifizierten Straßen vorgesehen sind, ist der Abschluss eines Gestaltungsvertrages vor Leitungsverlegung erforderlich. Hierzu sind Hessen Mobil aussagefähige Antragsunterlagen mit allen erforderlichen Angaben (wie konkrete Lage, Leitungsart, Verlegeverfahren etc.) frühzeitig zur Prüfung vorzulegen.

### **18.3 Baugrundkundungen**

Insofern Bohrungen zur Baugrundkundung oder aus anderen Gründen durchgeführt werden sollen, sind diese nach dem Geologiedatengesetz 14 Tage vor Beginn dem Hessischen Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie über das Portal Bohranzeige Online Hessen anzugeben (bohranzeige.de).

#### **18.4 Ersatzbaustoffverordnung**

Bei der Verwendung von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu berücksichtigen.

#### **18.5 Minimierung von Schadstoffeinträgen**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden unserseits Hinweise und Nebenbestimmungen zu den Themen Bau-, Unterhaltungs-, und Wartungsarbeiten sowie Betankung, Reparatur und Wartung von Fahrzeugen, Geräte und Maschinen formuliert.

#### **18.6 Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser**

Die vorgesehene flächenhafte Versickerung des ablaufenden, ungefassten Niederschlagwassers der Solarmodule und anderer Bauwerke über die unbelastete, belebte Bodenzone wird als erlaubnisfrei angesehen. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens flächendeckend durch z.B. Auflockerung wiederherzustellen und durch regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft aufrecht zu erhalten (z.B. Mahd, Nachsaat, Bodenauflockerung etc.).

Planstand: 08.10.2025

Projektnummer: 25-3104

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)