

Stadt Bad Soden-Salmünster, Gemarkung Salmünster

## **Begründung**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

„Photovoltaik Unter dem dritten Graben“

## **Satzung**

Planstand: 24.10.2023

Projektnummer: 21-2616

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)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	10
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	10
1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	10
1.7 Durchführungsvertrag .....	13
<b>2. Energiefachrechtliche und technische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>13</b>
<b>3. Planungsalternativen, bereits umgesetzte und projektierte Vorhaben .....</b>	<b>14</b>
<b>4. Verfahrensart und -stand.....</b>	<b>18</b>
<b>5. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
<b>6. Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	19
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
6.2.1 Grundfläche / Grundflächenzahl.....	19
6.2.2 Höhe baulicher Anlagen .....	20
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen .....	20
6.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
<b>7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>22</b>
7.1 Dach- und Fassadengestaltung .....	22
7.2 Gestaltung von Einfriedungen .....	22
<b>8. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>22</b>
8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	22
8.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	23
8.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	24
8.4 Klimaschutz.....	25
<b>9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>25</b>
9.1 Überschwemmungsgebiet .....	25
9.2 Oberirdische Gewässer .....	25
9.3 Wasserschutzgebiete.....	25
9.4 Wasserversorgung.....	26
9.5 Abwasserbeseitigung.....	26

<b>10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>26</b>
10.1 Altlastenverdächtige Flächen.....	26
10.2 Kampfmittel .....	27
10.3 Vorsorgender Bodenschutz .....	27
<b>11. Denkmalschutz .....</b>	<b>28</b>
<b>12. Immissionsschutz .....</b>	<b>28</b>
<b>13. Weitere nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....</b>	<b>28</b>
13.1 DIN-Normen.....	28
13.2 Waldabstand .....	28
13.3 Abfallbeseitigung.....	28
13.4 Infrastrukturen.....	28
<b>14. Bodenordnung.....</b>	<b>29</b>
<b>15. Flächenbilanz.....</b>	<b>29</b>
<b>16. Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>29</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

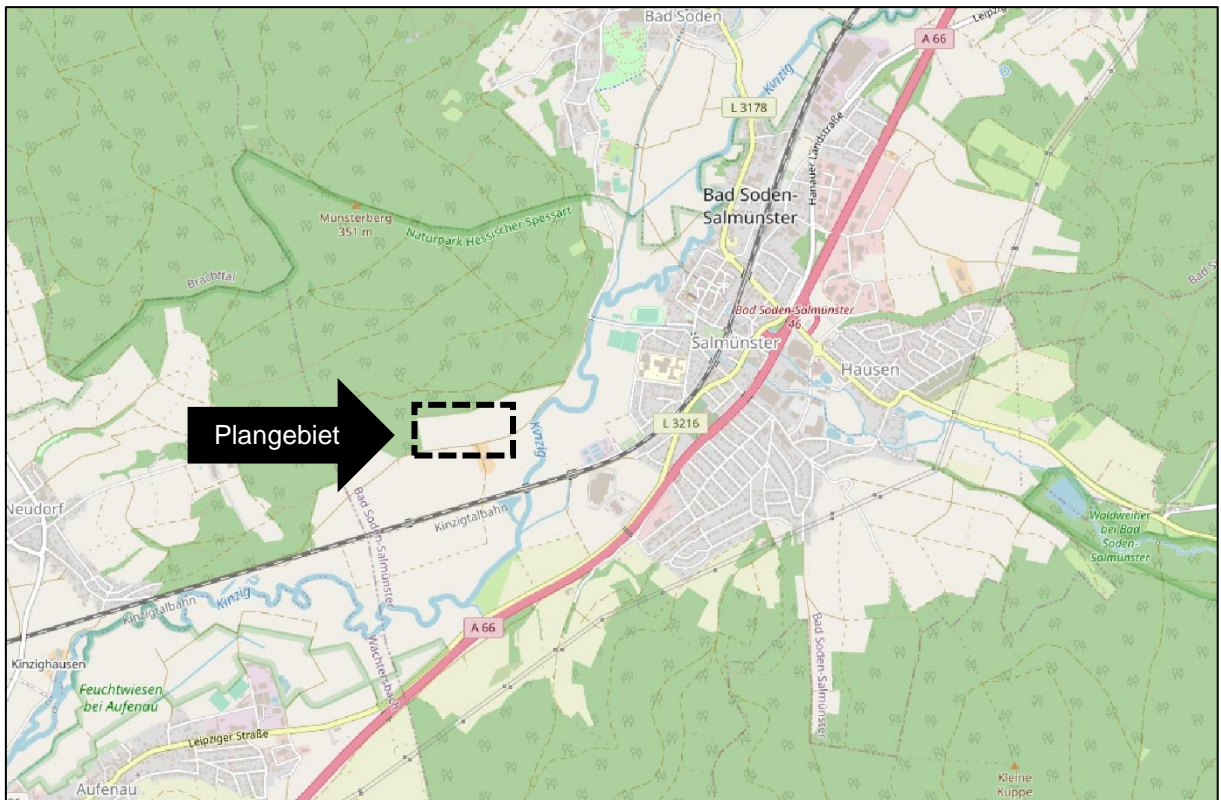
An die Stadt Bad Soden-Salmünster ist die regional ansässige Firma next energy projects 2050 GmbH mit dem Antrag herangetreten, im Bereich der Flurstücke 29/1, 29/2, 34 und 35, Flur 12 in der Gemarkung Salmünster eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rd. 5,9 Megawatt zu errichten. Derzeit wird das Plangebiet als Acker- und Grünlandfläche genutzt.

Die zu beplanende Fläche befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers und ist aktuell dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Da es sich um ein nicht privilegiertes Vorhaben handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik“ zu schaffen.

Der Vorhabenträger hat entsprechend bei der Stadt Bad Soden-Salmünster einen Antrag zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen eingereicht. Die Stadt hat gemäß §12 Abs. 2 BauGB über den Antrag bzw. über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster hat daher in ihrer Sitzung am 31.01.2022 über den Antrag beraten und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“ beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Mit der Planung sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen aus Sicht der Stadt sinnvollen Beitrag zur sogenannten Energiewende und zur Förderung erneuerbarer Energien in ihrem Verantwortungsbereich geschaffen und die erforderlichen städtebaulichen, landschaftsökologischen Parameter zur Sicherstellung einer möglichst harmonischen und verträglichen Integration in das Orts- und Landschaftsbild definiert werden. Die Bauleitplanung ist dementsprechend städtebaulich begründet und erforderlich.

### Lage des Plangebiets



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2023), bearbeitet

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

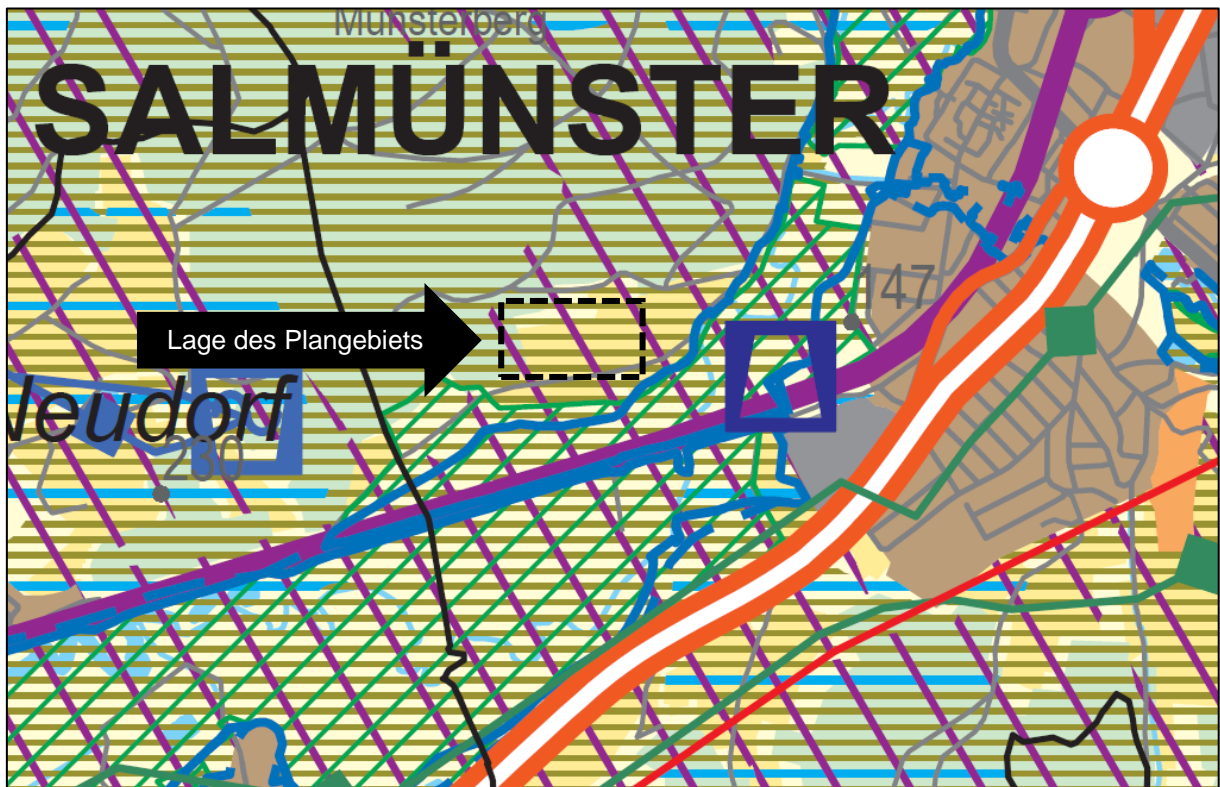
Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets liegt im Südwesten der Stadt Bad Soden-Salmünster, Gemarkung Salmünster und umfasst die Grundstücke 29/1, 29/2, 30 tlw., 34 und 35 in der Flur 12. Das Flurstück 30 wird als bestehender landwirtschaftlicher Weg zum Nachweis der Zugänglichkeit und zum besseren Verständnis der Planung gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen. Nördlich und westlich grenzt Wald an das Plangebiet, östlich Gehölzstrukturen sowie Grün- und Ackerland. Im Süden befinden sich ein asphaltierter landwirtschaftlicher Weg und angrenzend weitere Ackerflächen. Das Gelände fällt nach Süden hin ab. Die Größe des Plangebiets umfasst insgesamt rd. 5,9 ha. Darin enthalten sind die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf das Sondergebiet entfallen rd. 4,4 ha.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Münsterbergstraße im Stadtteil Salmünster aus, die im Bereich der Kinzig nach Südwesten auf den landwirtschaftlichen Weg führt, der wiederum nach ca. 900 m zum Plangebiet führt. Hingewiesen sei darauf, dass nur ein sehr geringes Fahrtenaufkommen durch Servicepersonal im Bedarfsfall zu erwarten ist und kein direkter Anschluss an die L 3216 erfolgt.

## 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 stellt den Bereich des Plangebietes als *Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z)* und *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (G)* sowie als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Z)* dar. Darüber hinaus wird die Fläche durch ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (G)* überlagert.

### Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Im Hinblick auf die Verortung von Photovoltaik-Freiflächen Gebieten trifft der Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 folgende weitergehende Aussagen:

*G3.4.1-2 Der Ausbau der Photovoltaik beziehungsweise Solarthermie im Siedlungsbereich beziehungsweise an oder auf Gebäuden allein wird für die Umstellung auf den erneuerbaren Energieträger Photovoltaik als nicht ausreichend angesehen. Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben erfolgt die Steuerung der Regionalplanung durch die textliche Formulierung von Konflikt-, Restriktions- und Angebotsgebieten im Rahmen der regionalplanerischen Kategorien.*

- Zur weiteren Bewertung der regionalplanerischen Kategorien wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

*G3.4.1-3 Grundsätzlich für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieanlagen ungeeignet sind:*

- *Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung*
- *Vorranggebiet für Natur und Landschaft*
- *Vorranggebiet für Forstwirtschaft*
- *Trassen und Standorte der regionalplanerisch dargestellten Verkehrs- und Energieinfrastruktur*
- *Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Planung*

*Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben von Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieanlagen, die innerhalb dieser Gebiete realisiert werden sollen, ist ein Zielabweichungsverfahren gemäß HLPG notwendig.*

- Die oben genannten Gebietskategorien sind vorliegend nicht betroffen. Darüber hinaus handelt es sich vorliegend gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 vom 08.07.2022 um kein raumbedeutsames Projekt.

*G3.4.1-4 Nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieanlagen beanspruchbar sind:*

- *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung*
- *Vorranggebiet für Landwirtschaft*
- *Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz*
- *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*
- *Vorranggebiet Regionalparkkorridor*
- *Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand*
- *Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten*
- *Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft*
- *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft*
- *Vorranggebiet für Windenergienutzung*
- *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*
- *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*

*Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bzw. Solarthermieanlagen, die innerhalb dieser Gebiete realisiert werden sollen und in den Vorranggebieten den dort geltenden Zielen nicht widersprechen, kann – im begründeten Einzelfall – auf ein Zielabweichungsverfahren gemäß HLPG verzichtet werden.*

- Erforderlichkeit Zielabweichungsverfahren: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das RP Darmstadt mit Schreiben vom 08.07.2022 mitgeteilt, dass das Vorhaben und seine Auswirkungen regionalplanerisch nicht raumbedeutsam sind und aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Entsprechend der Stellungnahme vom 21.07.2023 wird nach inzwischen geltender Rechtsprechung nun doch ein Zielabweichungsverfahren notwendig. Die Stadtverwaltung hat daher einen entsprechenden Antrag eingereicht. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt (u.a. gem. Email vom 20.10.2023, siehe nachfolgende Anlage) des RP Darmstadt besteht jedoch die Möglichkeit einen Teilbereich (Sondergebiet kleiner 3 ha) zur Rechtskraft zu bringen bzw. die Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigen zu lassen. Der über 3 ha (Sondergebiet) hinausgehende Teilbereich wird dann erst nach positivem Beschluss über den Zielabweichungsantrag durch die Regionalversammlung zur Genehmigung eingereicht bzw. bekannt gemacht. Diese Vorgehensweise soll zur beschleunigten Umsetzung der sog. „Energiewende“ in Bad Soden-Salmünster beitragen.

- Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft: Im Vorranggebiet für Landwirtschaft hat *die landwirtschaftliche Bodennutzung zunächst Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen* (ZIEL; Z 10.1-10). In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist *die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. (...)*

Das Plangebiet zeichnet sich im Norden überwiegend durch die Nutzung als Grünland und wird zum Teil ackerbaulich genutzt. Eine herausragende Bedeutung für die Agrarproduktion in der Stadt Bad Soden-Salmünster nimmt die Fläche aufgrund ihrer Größe und der Bodenfunktionsbewertung (Bodenschutz in der Planung) mit der Einstufung „gering“ (rd. 2,8 ha) bis „mittel“ (rd. 1,5 ha) gemäß Bodenvierer Hessen (siehe auch nachstehende Grafik) allerdings nach diesseitiger Einschätzung nicht ein. Hinsichtlich des Ertragspotenzials sind gemäß Bodenvierer Hessen folgende Ertragsmesszahlen und Flächenpotenziale auszumachen:

- rd. 2,75 ha mit einer Ertragsmesszahl von 40 – 45
- rd. 0,75 ha mit einer Ertragsmesszahl von 50 – 55
- rd. 1,59 ha mit einer Ertragsmesszahl von 60 – 65
- rd. 0,92 ha mit einer Ertragsmesszahl von 65 -70

Damit liegt die durchschnittliche Ertragsmesszahl, der in Anspruch genommenen Fläche, unter Annahme der jeweils mittleren Bewertung, bei 52,95 (minimal 50,45). Im Vergleich liegen sowohl die durchschnittliche Ertragsmesszahl für die gesamte Stadt Bad Soden-Salmünster als auch für die Gemarkung Salmünster bei 47 (Quelle: HLNUG). Folglich handelt es sich im Plangebiet um durchschnittliche, aber nicht herausragende Werte.

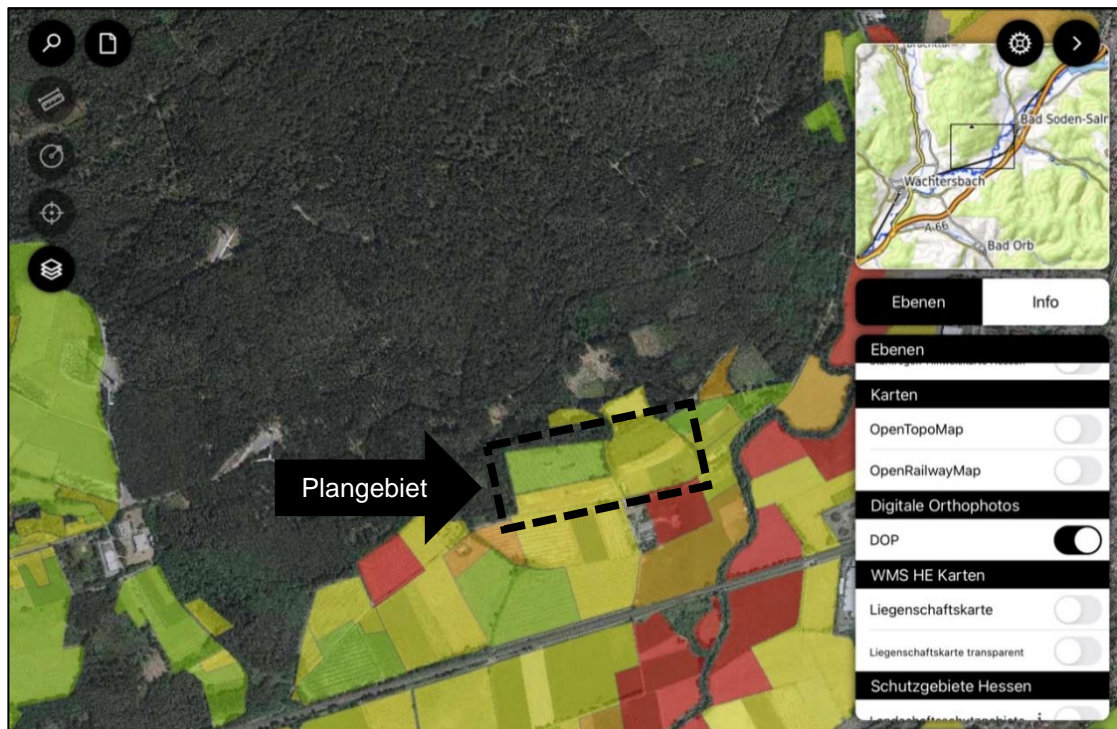


Darüber hinaus sei angemerkt, dass die potentielle Ertragsfunktion der Flächen durch die Installation der Anlage im Rammverfahren nicht nachhaltig negativ beeinflusst wird. In Bezug auf die Erosionsgefahr lässt sich festhalten, dass sich diese künftig verringern wird, da sich der Bodenbedeckungsgrad durch die Grünlandnutzung unter der Modulen im Vergleich zur bisherigen ackerbaulichen Nutzung erhöhen und für eine „Bodenruhe“ sorgen wird. Abschließend sind auch keine negativen Beeinträchtigungen der Agrarstruktur (z.B. durch betriebsgefährdende Effekte in Folge eines Entzugs von Produktionsflächen) zu erkennen. Die betroffenen Nutzer der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen verfügen über ausreichende Bewirtschaftungsflächen und werden durch das Planvorhaben in ihrer betrieblichen Existenz nicht gefährdet.

Darüber hinaus erfüllt die ausgewählte Fläche als „landwirtschaftlich benachteiligte Fläche“ die Anforderungen und Förderkriterien des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. die Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur. Die Einstufung als "landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet" ist für die Beurteilung der planerischen bzw. bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zwar nicht entscheidend, allerdings lässt sich über die Vergabe- und Ausschreibungskriterien sehr wohl auch eine räumliche Steuerungsfunktion des Gesetz- und Verordnungsgebers ableiten.

Die Stadt Bad Soden-Salmünster erkennt die herausragende Bedeutung der landwirtschaftlichen Produktion grundsätzlich an. In gleichem Maße ist aber auch die Bereitstellung von Flächen zur Erzeugung regenerativer Energie eine bedeutende Aufgabe der kommunalen Planung im Sinne des Allgemeinwohls. Im Rahmen dessen hat sich die Stadt auch mit Planungsalternativen beschäftigt und die Beweggründe für die Auswahl der in Rede stehenden Flächen (u.a. in Kapitel 3 der Begründung) dargestellt.

### Bodenfunktionsbewertung



Quelle: <https://www.i-kat.de> sowie Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



- Vorranggebiet Regionaler Grünzug: Die Zielvorgabe Z 4.3-2 des Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 besagt, dass *die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden darf. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im Vorranggebiet Regionaler Grünzug hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.*

Es wird anerkannt, dass die Funktion des Regionalen Grünzuges im Siedlungs- und Entwicklungsband des Kinzigtals und im Naturpark Hessischer Spessart eine besondere Rolle zum Schutz des Freiraums und der Zersiedlung in der Region einnimmt. Auch das Ziel zur Vermeidung einer Siedlungstätigkeit im eigentlichen Sinne wird grundsätzlich geteilt.

Allerdings bedarf das vorliegende konkrete Vorhaben einer detaillierteren Betrachtung der in der Zielvorgabe genannten Kriterien:

Zersiedlung: Eine „klassische“ Siedlungsentwicklung mit Wohn-, Gewerbe- oder Sonderbauten wird vorliegend nicht vorbereitet. Es sind keine wesentlichen hochbaulichen Maßnahmen (mit Ausnahme von kleinflächigen Transformatorenstationen) geplant. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes in Verbindung mit der Wahl eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag kann die Stadt die Vorgaben der zulässigen Anlagen direkt und unmittelbar auf Objekt- und Vertragsebene steuern. Im Rahmen der weiteren Planung bzw. im Umweltbericht wurden die Eingriff in das Landschaftsbild zudem gesondert in die Ausgleichsplanung eingestellt und berücksichtigt.

Wasserhaushalt: Oberflächengewässer sind nicht durch das Vorhaben betroffen. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Bad Soden-Salmünster (WSG-ID 435-138). Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass sich die Durchführung des Projekts aufgrund der geringen Eingriffswirkungen negativ auf das Schutzgebiet und den Wasserhaushalt im Allgemeinen auswirken wird. Anfallendes Niederschlagswasser kann flächig über die Module ablaufen und, wie bisher auch, über die Bodenzone direkt in den Untergrund versickern. Bodenversiegelungen oder Stoffeinträge in den Boden oder das Grundwasser sind ebenfalls nicht zu erwarten. Der Wasser- und Gashaushalt zwischen Atmos- und Pedosphäre wird auch weiterhin weitgehend uneingeschränkt funktionsfähig bleiben. Erosionswirkungen werden durch den künftig höheren Bodenbedeckungsgrad reduziert.

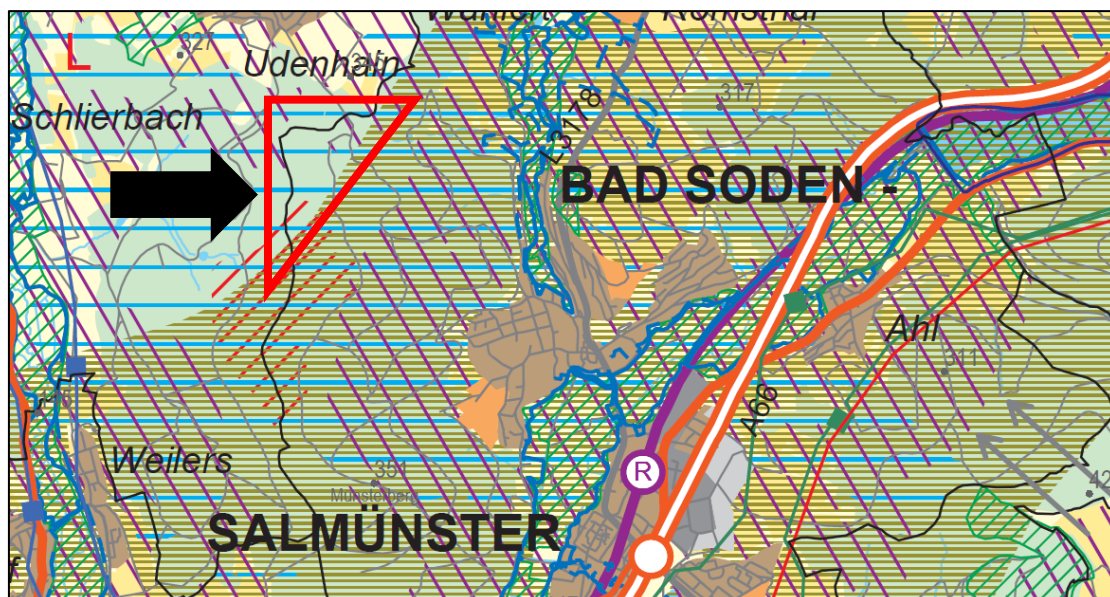
Freiraumerholung: Erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte nachteilige Umweltauswirkungen auf die Erholungsfunktion für Menschen sind durch das Vorhaben mit Ausnahme der betriebsbedingt entstehenden und temporär zu erwartenden Bau- und Installationsarbeiten nicht zu erwarten. Hinzuweisen ist in diesem Bereich jedoch auf den angrenzenden Verlauf des Hessischen Radfernweges R 3. Dessen Funktion bleibt weiterhin uneingeschränkt erhalten. Baubedingte Beeinträchtigungen (z.B. durch Anlieferungen oder Verlegung der Leitungsinfrastruktur) sind kurzzeitig und damit nur temporär. Dies wird als vertretbar eingestuft, zumal die Baulogistik im Vollzug der Planung in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung erfolgen wird.

Klimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besitzt aufgrund der räumlichen Distanz eine geringe unmittelbare Bedeutung für die Frischluftproduktion benachbarter Ortslagen. Gebiete mit nennenswerten klimatischen Ausgleichsfunktionen wie Moore, Feuchtgebiete, Retentionsräume oder Wälder werden durch die Planung nicht beansprucht. Die umgebenden und östlich angrenzenden Wälder und Auenbereiche können diese Funktionen weiterhin erfüllen.

Darüber hinaus entfaltet der Bau der hier in Rede stehenden Anlage keine Barrierewirkungen, so dass die Bereiche unter den Photovoltaik-Modulen auch weiterhin unter- und durchlüftet werden können und die hangabwärts in Richtung Kinzigtal anzunehmenden Luftströme nicht behindert werden. Durch die beabsichtigte Grünlandnutzung unter den Modulen kann zudem die Aufheizung des Plangebietes reduziert werden. Gleichwohl wird auf die geringfügige Wärmeentwicklung auf den Oberflächen der Module hingewiesen, die nach diesseitiger Einschätzung aufgrund der beschattenden Wirkung und Unterlüftung jedoch keine messbare Erhöhung der Durchschnittstemperaturen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zur Folge haben wird. Die Abgase und die Staubentwicklung während der Bauphase des Projektes sind darüber hinaus als zeitlich begrenzt einzustufen und führen auch in der Betriebs- und Nutzungsphase zu keiner nachhaltigen Erhöhung derartiger Emissionen.

Flächenkompensation: Gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 01.03.2013 ist die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges im gleichen Naturraum zu kompensieren. Aus diesem Grund werden für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges die nachfolgend dargestellten Bereiche im Stadtgebiet mit ausreichender Größe, Qualität und Funktion benannt, welche u.a. im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes berücksichtigt werden können. Darüber hinaus sei angemerkt, dass es sich bei der Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen um einen atypischen Sonderfall baulicher Anlagen handelt, da auch weiterhin eine extensive Grünlandnutzung unter den Modulen erfolgen kann und eine Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen (wie bei der Entwicklung von Wohn- oder Gewerbegebieten) ausgeschlossen ist. Insofern bleibt die Fläche auch weiterhin Teil des Regionalen Grünzuges.

#### Mögliche Kompensationsbereiche für den Regionalen Grünzug



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, eigene Bearbeitung

- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen: Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden (GRUNDSATZ; G 4.6-3).

Die Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse wurden bereits vorstehend (Regionaler Grünzug - Punkt *Klimatische Verhältnisse*) thematisiert. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei an dieser Stelle entsprechend auf die dortigen Ausführungen verwiesen

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden-Salmünster stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Norden wird diese Signatur durch eine Signatur „*Streuobstbestände extensiv genutzt, ab 1.000 qm bzw. 10 Obstbäumen*“ überlagert. Die erforderliche Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird daher im Parallelverfahren betrieben.

#### Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Bad Soden-Salmünster

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

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

#### 1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Stadt 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. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind allerdings zulässig.

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 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. 0,80 - 3,00 m Höhe. Auf dem Gelände werden drei Transformatorenstationen errichtet. Die Transformatorenstationen haben jeweils eine Grundfläche von rund 24 qm (34 qm mit Fundament) und eine Raumkubatur von jeweils etwa 84,00 cbm. Die max. Wandhöhe der Trafostation beträgt 3,50 m. 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 und asphaltierten Wege erfolgen.

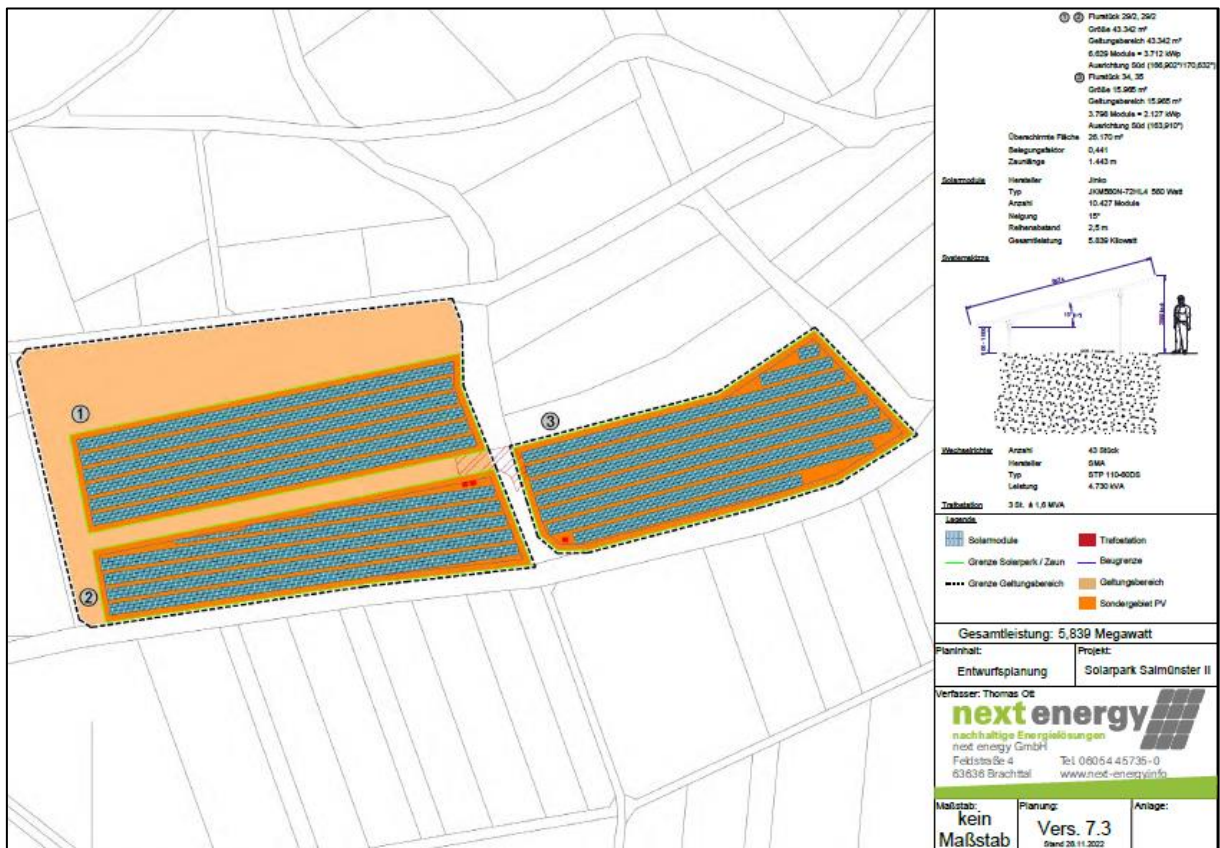
Die Voraussetzungen für die verkehrstechnische und baulegitime Anbindung sind vorliegend durch vorhandene Straßen und Wege gegeben. Ein mitunter temporärer Ausbau von landwirtschaftlichen Wegen außerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Qualität und Ausgestaltung der bestehenden Zuwegungen nicht erforderlich.

Während der Betriebsphase findet nur eine geringe Nutzung durch Service- und Wartungspersonal sowie gegebenenfalls auch durch Besucher der Anlage statt. Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege werden seit jeher landwirtschaftlich genutzt und sind dafür ausreichend bemessen. Auch die Vereinbarkeit mit dem Radverkehr war bisher problemlos möglich. Durch den Betrieb einer PV-Freiflächenanlage ergibt es sich kein relevanter Zusatzverkehr durch z.B. Wartungspersonal. Die Anlage arbeitet de facto weitgehend wartungsfrei und gleichzeitig reduziert sich der bisher der Fläche zuzuordnende landwirtschaftliche Verkehr. Ausweichmöglichkeiten bestehen bereits im Bereich der Kreuzungspunkte zu angrenzenden landw. Wege. Weitere Details können im Vollzug der Bauleitplanung abgestimmt werden.

Die Anbindung an das Stromnetz soll weitgehend über landwirtschaftliche Wegeparzellen über die Münsterbergstraße zur Joseph-Müller-Straße in rd. 1.200 m Entfernung erfolgen. Der Bau der Kabeltrassen zum Einspeisepunkt wird weitgehend im Pflugverfahren entlang bestehender Wege erfolgen und damit nur sehr geringe Eingriffswirkungen nach sich ziehen. Details werden im Vollzug mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

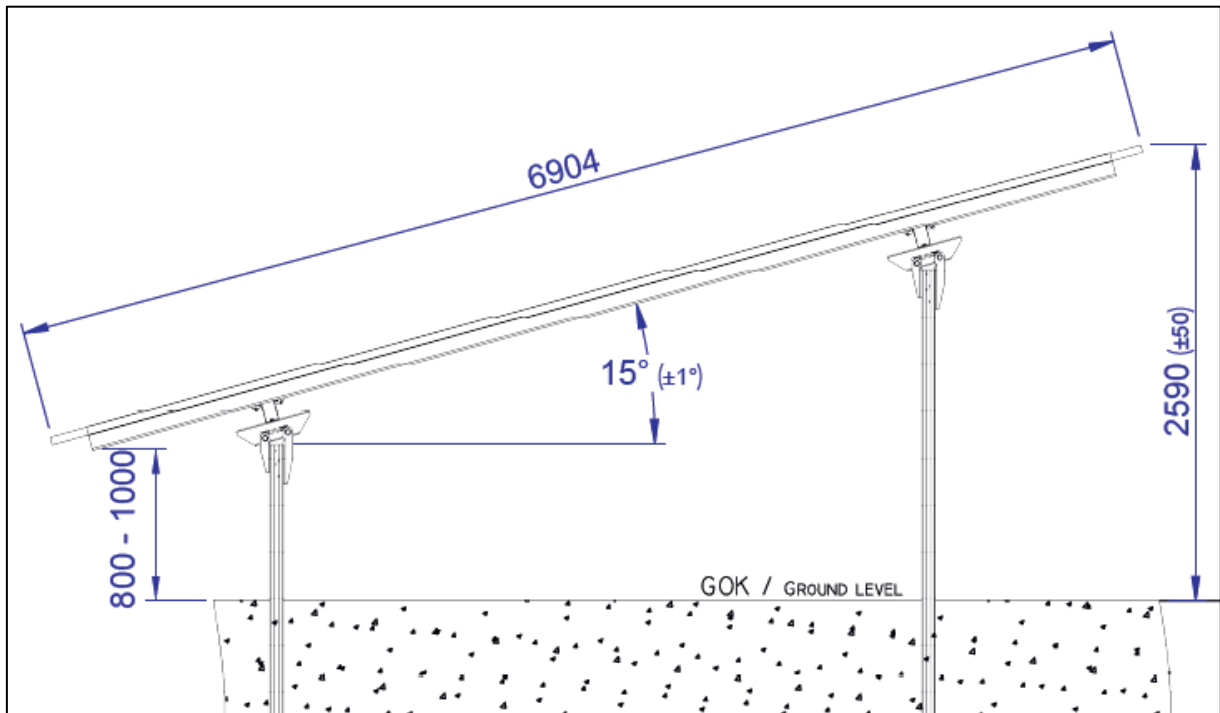


### Vorhaben- und Erschließungsplan



Quelle: next energy

### Prinzipskizze Modultisch, unverbindlich



Quelle: next energy

## **1.7 Durchführungsvertrag**

Während der Vorhaben- und Erschließungsplan den gleichen Verfahrensschritten wie der Vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt, wird der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Im Durchführungsvertrag werden grundsätzliche Regelungen getroffen. Die Planungshoheit verbleibt selbstverständlich bei der Stadt, ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder bestimmter Festsetzungen im Bebauungsplan wird durch den Vertrag nicht begründet und ist gesetzlich ausgeschlossen. Vertragspartner der Stadt ist vorliegend die next energy projects 2050 GmbH, Feldstr. 4, 63636 Brachtal. Die wesentlichen und 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 auf den Flurstücken im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der zugehörigen medialen Erschließung.

### Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich u.a., innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen und es innerhalb einer noch zu definieren 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.

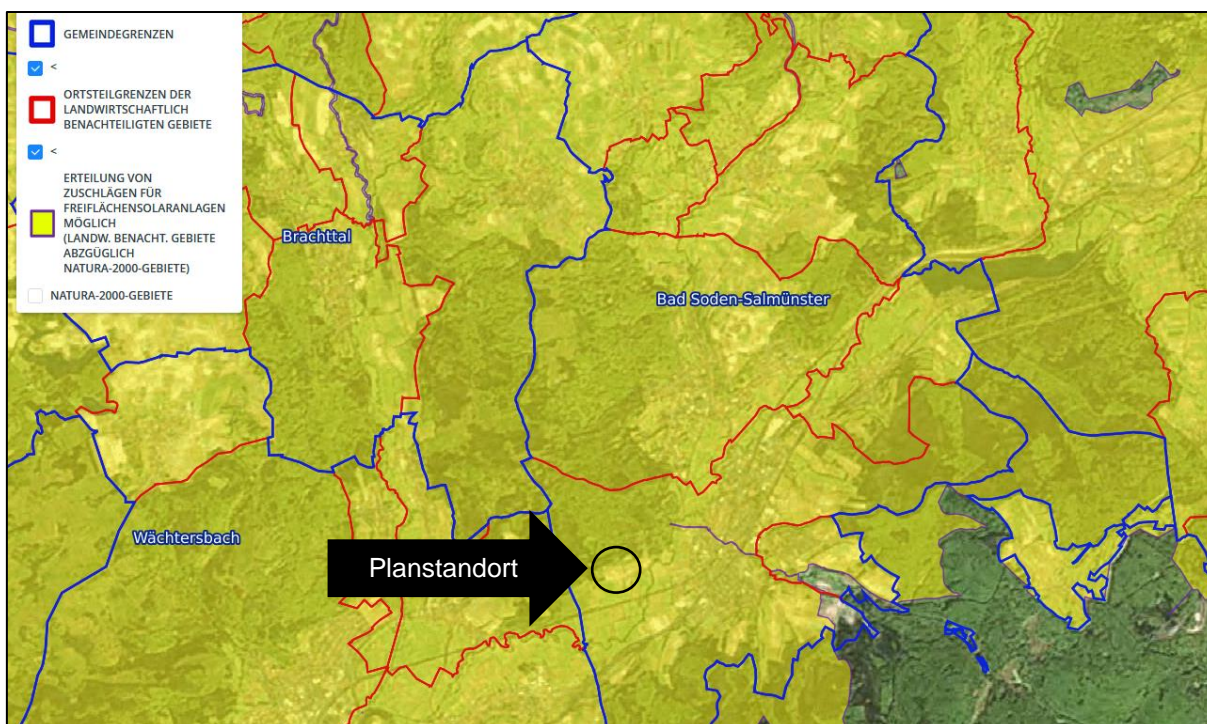
## **2. Energiefachrechtliche und technische Rahmenbedingungen**

Der gesamte durch das Projekt erzeugte Strom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist und durch die Vergütung durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gefördert werden.

Die ausgewählte Fläche erfüllt die Anforderungen und Förderkriterien des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. die Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur durch ihre Lage im Bereich einer „landwirtschaftlich benachteiligten Fläche“, in welchem die Freiflächensolaranlagenverordnung seit dem 30.11.2018 in Hessen den Bau von Photovoltaikanlagen ermöglicht.



## Landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete in Hessen



Quelle: <https://hessen.carto.com/u/landesplanunghessen/builder/91a99f62-bdf8-4bc7-9653-af2d280ef88c/embed>

Für den wirtschaftlichen Betrieb einer wettbewerbsfähigen und den Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur entsprechenden Anlage sind von Betreiberseite in aller Regel Anlagen mit einer zusammenhängenden Flächengröße von mindestens 5,0 ha zu projektieren. Ab dieser Größenordnung sind, jeweils unter Berücksichtigung der standörtlichen Rahmenbedingungen und den jeweils herrschenden Materialkosten, Skaleneffekte zu erzielen, die eine wettbewerbsfähige Teilnahme an den Vergabe- und Ausschreibungsverfahren ermöglichen. Die vorgesehene Anlage erfüllt diese Kriterien nicht vollständig, bietet aber durch ihre nach Süden exponierte Lage hervorragende solare Ertragspotentiale.

### 3. Planungsalternativen, bereits umgesetzte und projektierte Vorhaben

Die Stadt Bad Soden-Salmünster hat im Vorfeld und während der Durchführung der bisherigen Bauleitplanung zahlreiche Alternativflächen und -möglichkeiten untersucht. In diesem Kontext wurde sowohl raum- und regionalplanerische, städtebauliche sowie landschaftsplanerische Aspekte als auch betrieblich-infrastrukturelle und eigentumsrechtliche Kriterien berücksichtigt. In die Betrachtung einbezogen wurde auch die Etablierung der Dachflächen-Photovoltaik.

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen entfalten naturgemäß die geringsten Eingriffe. Dächer von Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden, bieten allerdings je Vorhaben und Projekt nur begrenzte Flächenpotentiale. Vorliegend ist bekannt, dass im Stadtgebiet in den Jahren 2019 bis 2021 bisher rd. 500 kWp<sup>1</sup> Leistung auf privaten und gewerblichen Dächern installiert wurde. Weitere Klein-Anlagen wurden zwischenzeitlich realisiert. Private Dachflächen sind daher vorrangig als Privatinvestition der jeweiligen Eigentümer zur Deckung eines Teils des Eigenbedarfs in Kombination mit Speichermedien sinnvoll. Auch die Einspeisung hat mit der Erhöhung der Einspeisevergütung wieder eine größere Bedeutung erfahren.

<sup>1</sup> Anm.: kWp steht für das Leistungsmaß Kilowatt-Peak und gibt an, welche Höchstleistung in Kilowatt (kW) eine Anlage erbringen kann.

Im Rahmen der Prüfung der städtischen Dachflächen wurde eine mögliche Anlagenleistung von rd. 267 kWp auf den nutzbaren Dachflächen ermittelt. Die Stadt Bad Soden-Salmünster prüft gegenwärtig, auf welchen Gebäuden eine Installation tatsächlich erfolgen soll.

Städtischen Liegenschaften können jedoch aufgrund der geringen Größe je Objekt und der fehlenden Skaleneffekte insgesamt aber nur relativ geringe Beiträge zur Energiewende leisten, wodurch sich nach diesseitiger Einschätzung auch das grundsätzliche Erfordernis zur Errichtung von Freiflächenanlagen ergibt. Diese Erkenntnis findet sich auch im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 in Grundsatz G3.4.1-2: *„Der Ausbau der Photovoltaik beziehungsweise Solarthermie im Siedlungsbereich beziehungsweise an oder auf Gebäuden allein wird für die Umstellung auf den erneuerbaren Energieträger Photovoltaik als nicht ausreichend angesehen“.*

Nennenswerte Synergien für Auf-Dach-Anlagen lassen sich allenfalls im gewerblichen Sektor, z.B. auf größeren betrieblich genutzten Hallen oder Gebäuden realisieren. Aber auch in diesem Fall ist dies nur unter Mitwirkung der entsprechenden Unternehmen und mit eigentumsrechtlichen Restriktionen unter Berücksichtigung technischer Aufbauten und der jeweiligen Bausubstanz zu verwirklichen. In der jüngeren Vergangenheit wurden u.a. mit zwei in der Stadt Bad Soden-Salmünster ansässigen größeren Unternehmen mit Dachflächen in einer nennenswerten Größenordnung Gespräche geführt. Aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Unternehmen, Einschränkungen in der Bausubstanz und betrieblichen Gründen konnte eine Pacht der Dachflächen durch den Vorhabenträger allerdings nicht verwirklicht werden.

**Übersicht Potentialanalyse städtische Gebäude (Stand 2019 bis 2023)**

Luftbild	Anschrift	Flur- stück	Flur	Ausrichtung der Dachflächen	Neigung der Dachfläche	mögliche Anlagenleistung in kWp	Anlagenertrag in kWh / Jahr
	Feuerwehr Gerätehaus Georg-Kind-Straße 3 63628 Bad Soden Salmünster OT-Romsthal	28/8	10	Süd-West Nord-Ost	30-40°	4,38	4.029
	Huttengrundhalle Huttentalstraße 36 63628 Bad Soden Salmünster OT-Romsthal	6/158	10	Süd Flachdach	0-35°	29,20	26.515
	Kita Huttentalstraße 36 63628 Bad Soden Salmünster OT-Romsthal			Süd, Ost, West	20-35°	20,44	18.191
	Feuerwehr Gerätehaus Gerhard-Radke-Straße 27 63628 Bad Soden Salmünster OT-Bad Soden	11/34	11	Süd	20-25°	8,76	8.145
	Spessart Therme Frowin-von-Hutten-Straße 5 63628 Bad Soden Salmünster	41/5	17	Flachdach NordSüd	0-15°	204,40	184.982

Quelle: Stadt / next energy

Die Prüfung weiterer Freiflächen erfolgte vor dem Jahr 2020 durch eine Analyse städtischer Flächen und die Ansprache privater Eigentümer über Zeitungsinserate, Rundrufe und die Einschaltung eines Immobilienmaklers durch den Vorhabenträger. Dabei konnten überwiegend städtische Freiflächen mit einer Gesamtfläche von 24 ha (zwei Flächen größer 5 ha; größte Fläche 7,0 ha; kleinste Fläche 900 qm) identifiziert werden, die allerdings keine technische Eignung (aufgrund Exposition Verschattung, technische Anschlussbedingungen, etc.) aufweisen konnten.

### Übersicht Potentialanalyse Freiflächen (Stand 2019/20)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Leistung [MWp]	geeignet	
					ja	nein
Katholisch-Willenroth	7	7, 15/1, 15/2	42.000	3,36		x
Katholisch-Willenroth	8	66+63	70.000	5,6		x
Katholisch-Willenroth	1	74	14.805	1,18		x
Wahlert	3	99/14	869	0,07		x
Wahlert	3	99/23	6.517	0,73		x
Wahlert	3	102/3	1.432	0		x
Ahl	11	13	13.974	1,12		x
Ahl	20	51	13.708	1,1		x
Katholisch-Willenroth Schönhof	6	11	62.591	5,01		x
Eckardroth	2	019/4	11.286	0,9		x

Quelle: Stadt / next energy

Auch über das Jahr 2020 hinaus, wurden die Aktivitäten zur Identifikation geeigneter und verfügbarer Flächen weiter intensiviert. Die Eignung und Machbarkeit scheiterte durch die entsprechenden Lagebedingungen (u.a. Lage im Landschaftsschutzgebiet, konkurrierende Nutzungsinteressen), fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und der zur Verfügung stehenden Flächengrößen.

### Übersicht Potentialanalyse Freiflächen (städtisch und privat) (Stand 2023)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Begründung
Mernes	8	5	5 ha	LSG
Mernes	8	8	2,5 ha	LSG
Kerbersdorf	1	3/3 und 5/1	7,1 ha	aktuell keine Zustimmung wegen Pacht durch Landwirt
Hausen	1	108/1	2,99 ha	keine Verpachtung. nur Verkauf zu überhöhtem Preis aufgrund von Siedlungserwartung
Hausen	1	102	2,72 ha	keine Verpachtung. nur Verkauf zu überhöhtem Preis aufgrund von Siedlungserwartung
Hausen	1	105/1	1,75 ha	keine Verpachtung. nur Verkauf zu überhöhtem Preis aufgrund von Siedlungserwartung
Hausen	1	105/2	2 ha	keine Verpachtung. nur Verkauf zu überhöhtem Preis aufgrund von Siedlungserwartung
Hausen	1	107	4,78 ha	keine Verpachtung. nur Verkauf zu überhöhtem Preis aufgrund von Siedlungserwartung
Romsthal	1	20/1 und 17	7,43	keine Zustimmung durch Stadt aufgrund von angrenzender Siedlungsplanung

Die Wirtschaftlichkeit, die Flächeneffizienz von Agri-Fotovoltaikanlagen und die Vereinbarkeit mit der vor Ort vorherrschenden landwirtschaftlichen Produktion hängt sehr stark vom jeweiligen Einzelfall und den standörtlichen Rahmenbedingungen ab. Neben einem deutlich höheren technischen Aufwand, haben diese Anlagen auch größere Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch den höheren Aufbau.

Der Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen (<https://llh.hessen.de>) stellt in diesem Zusammenhang u.a. fest, dass Anlagenbauart und pflanzliche Produktion (Fruchtfolgegestaltung, Dauerkulturen) optimal aufeinander abgestimmt werden müssen, um eine möglichst hohe Flächennutzungseffizienz und wirtschaftlichen Erfolg zu erzielen. Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass die sogenannte Agri-PV aktuell noch nicht in größerem Maßstab erprobt ist und vor allem auch nicht kurzfristig einen nennenswerten Beitrag zur Energiewende leisten kann. Zudem sind die hier in Rede stehenden Flächen in Bad Soden-Salmünster u.a. aus topografischen Gründen kaum geeignet. Um den Ausbau erneuerbarer Energien möglichst schnell weiter voranzutreiben und einen Beitrag zur Energiewende auf lokaler Ebene leisten zu können, sieht die Stadt Bad-Soden Salmünster daher zum jetzigen Zeitpunkt davon ab, eine solche Entwicklung zu etablieren.

Ergänzend wird angemerkt, dass es sich vorliegend um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (und keine sogenannte Angebotsplanung) handelt, dem ein entsprechender Antrag eines Vorhabenträgers gemäß § 12 BauGB zugrunde liegt. Der Vorhabenträger muss dementsprechend gemäß §12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens „bereit und in der Lage“ sein.

„In der Lage“ ist der Vorhabenträger folgerichtig nur, wenn er auch über die in Rede stehenden Grundstücke verfügt und die technischen und kapazitiven Voraussetzungen für eine Einspeisung der Energie vorhanden sind. Dies ist hier nachweislich der Fall. Die Stadt hat gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dabei hat sie sicherlich auch Planungsalternativen zu betrachten, primär aber die Eignung der beantragten Fläche des Vorhabenträgers zu bewerten.

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass die Stadt als auch der Vorhabenträger - aus politischer und städtebaulicher Verantwortung heraus als auch selbstredend aus wirtschaftlichem Interesse - aktiv an ihrem Beitrag zur Energiewende arbeiten und zahlreiche Möglichkeiten und Alternativen in Betracht gezogen haben. Die Entscheidung über die städtebauliche und wirtschaftliche Eignung einer Fläche muss jedoch in aller Regel - wie in diesem Fall - aufgrund der erforderlichen Mitwirkungsbereitschaft der Flächeneigentümer einzelfallbezogen und situativ anhand der sich stetig ändernden Rahmenbedingungen (Änderung EEG hinsichtlich Förderkriterien und Einpeisevergütung, geänderte Gesetzgebung zur Privilegierung von Freiflächenanlagen in bestimmten Bereichen > Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4. Januar 2023, sich verändernde Kapazitäten an in Frage kommenden Einspeisepunkten, etc.) vorgenommen werden. Im vorliegenden Fall kann die Realisierung der geplanten Anlage und damit ein weiterer lokaler Beitrag zur sogenannten Energiewende zeitnah umgesetzt werden. Die Stadt stuft die Planung am vorliegenden Standort daher unter städtebaulichen und energiepolitischen Gründen als sinnvoll ein.

#### 4. Verfahrensart und -stand

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Derzeit liegen keine Gründe vor (keine erhöhte Komplexität, Unterlagen sind nicht sonderlich umfangreich) die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	31.01.2022 Bekanntmachung: 02.06.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	07.06.2022 bis 08.07.2022 Bekanntmachung: 02.06.2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Frist: 08.07.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	19.06.2023 – 21.07.2023 Bekanntmachung: 07.06.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	11.12.2023

Die Bekanntmachungen erfolgen in *Bad Soden-Salmünster aktuell – Bürger- und Gästezeitung* als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Soden-Salmünster.

## 5. 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.

## 6. Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ sind dem Vorhaben entsprechend Photovoltaikfreiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen), Technische Nebenanlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, Umspannstationen, etc.), Zufahrten, Stellplätze und Wartungsflächen zulässig. Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB sind innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet und die den Festsetzungen nicht entgegenstehen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 6.2.1 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), Stellplätze und Wartungsflächen auf maximal GR = 160 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 = 0,7 festgesetzt. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte und überschirmte Fläche der Module beträgt rd. 26.170 qm.

### **6.2.2 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 Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen) wird daher eine maximale Höhe von 3,5 m über Geländeoberkante festgesetzt (Iotrecht gemessen). Kameramasten können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 8,0 m über Geländeoberkante zugelassen werden. Die Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule wird auf min. 0,80 m über Geländeoberkante festgesetzt, so dass ein Beweidung und / oder eine Grünlandnutzung möglich bleibt und der Luftaustausch unter den Modulen gewährleistet wird. 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 und orthogonal 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.

### **6.3 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 / dem Vorhaben- und Erschließungsplan 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) sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die dem Nutzungszweck untergeordnete 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 zulässig 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.

### **6.4 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 Umfahrungen und Wartungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Von dieser Festsetzung ausdrücklich ausgenommen sind die Bereiche zwischen den Modulreihen, die üblicherweise auch als Zuwegung 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 Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Wechselnde oder bewegte Beleuchtungen sind aufgrund ihrer Störwirkung unzulässig.

Um eine Durchgängigkeit für Wildtiere zwischen den einzelnen Teilflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Objektplanung) zu erhalten, wird im Bebauungsplan bestimmt, dass die Teilflächen des Sondergebietes einzeln einzuzäunen sind. Die Zäune sind darüber mit einem Mindestbodenabstand von im Mittel 0,20 m zu versehen. Die Bodenfreiheit ist dabei dauerhaft zu erhalten.

Die Bereiche unter den Modulen, d.h. die Ackerflächen sowie die durch Baumaßnahmen gestörten Grünlandflächen sind zur Entwicklung von naturnahem Grünland mit standortgerechtem Saatgut gesicherter regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet Hessisches Bergland) für artenreiche Biotopflächen magerer Standorte mit hohem Kräuteranteil (ca. 30 %) einzusäen und regelmäßig zu pflegen.

Zulässig sind Wildformen (keine Sorten) oder Heumulch bzw. Wiesendrusch. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen. Mit diesen Maßnahmen wird der ökologische Wert der Flächen unter den Modulen bewahrt und entwickelt.

Nach Norden und Westen in Richtung der angrenzenden Waldflächen und im Bereich der Geländestufe zwischen Flurstück 29/1 und 29/2 werden und u.a. zum Schutz und Erhaltung der dort befindlichen hochwertigen Biototypen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen sind nicht Bestandteil des Sondergebietes, sondern eigenständige Flächenfestsetzungen mit zu Teil unterschiedlichen Entwicklungs- und Erhaltungszielen, welche auf den Erkenntnissen und Bewertungen des Umweltberichts und den mit den Unteren Naturschutzbehörde geführten Abstimmungen aufbauen:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „A“: Die Grünlandflächen sind als Extensivgrünland zu erhalten und extensiv zu nutzen (einmalige Mahd pro Jahr). Die Mahd darf nicht vor der Blüte der bestandsbildenden Kräuter (d.h. nicht vor dem 15. Juni) erfolgen. Das Mahdgut ist spätestens nach der Trocknung von den Flächen zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die im Zuge der Planumsetzung zu fällenden Bäume sind als Totholzstruktur im Westen der Fläche in einem maximalen Abstand von 15 m zur westlichen Flurstücksgrenze abzulegen und zu belassen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „B“: Die bestehenden Heckenstrukturen sind als Transferwege und Nahrungs- sowie Fortpflanzungsraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind ergänzend sechs Höhlen- und drei Halbhöhlenkästen für Brutvogelarten anzubringen und dauerhaft zu pflegen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „C“: Die Ackerflächen in diesem Bereich sind zur Entwicklung von naturnahem Grünland mit standortgerechtem Saatgut gesicherter regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet Hessisches Bergland) für artenreiche Biotopflächen magerer Standorte mit hohem Kräuteranteil (ca. 30 %) einzusäen und regelmäßig zu pflegen. Zulässig sind Wildformen (keine Sorten) oder Heumulch bzw. Wiesendrusch.

Das durch die Umsetzung des Bebauungsplanes verbleibende Biotopwertdefizit von 87.000 Biotopwertpunkten, wird über die Maßnahme „Grünlandextensivierung Gemarkung Mottgers, Flur 11, Flurstück 70“ in Sinntal ausgeglichen. Für die Kompensation des Biotopwertdefizits wird eine Teilfläche von 2.900 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche des Flurstücks verwendet. Die Untere Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises hat mit Schreiben vom 28.02.2022 für diese Maßnahme eine Bewilligung in Aussicht gestellt.

## **7. 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.

### **7.1 Dach- und Fassadengestaltung**

Um eine möglichst harmonische und verträgliche Einbindung in die Landschaft zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Dächer im Plangebiet (z.B. von Nebenanlagen und Betriebsgebäuden) als Flachdächer auszubilden sind. Fassaden von Nebenanlagen und Betriebsgebäuden sind zur Integration in den Naturraum mit senkrechter Holzverschalung oder weißen, bräunlichen, erdfarbenen oder anthrazitfarbenen Farbanstrichen herzustellen. Für die Photovoltaikmodule sind reflexionsarme Materialien zu verwenden.

### **7.2 Gestaltung von Einfriedungen**

Aus den vorgenannten Gründen sind zur Erhaltung eines möglichst offenen Erscheinungsbildes ausschließlich Einfriedungen aus ummanteltem oder feuerverzinktem Stabgitter- oder Maschendrahtzaungeflecht mit oberliegendem 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 Gründen unzulässig. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind unzulässig, da sie das Orts- und Landschaftsbild im Außenbereich deutlich beeinträchtigen können.

## **8. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **8.1 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 wurde 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).

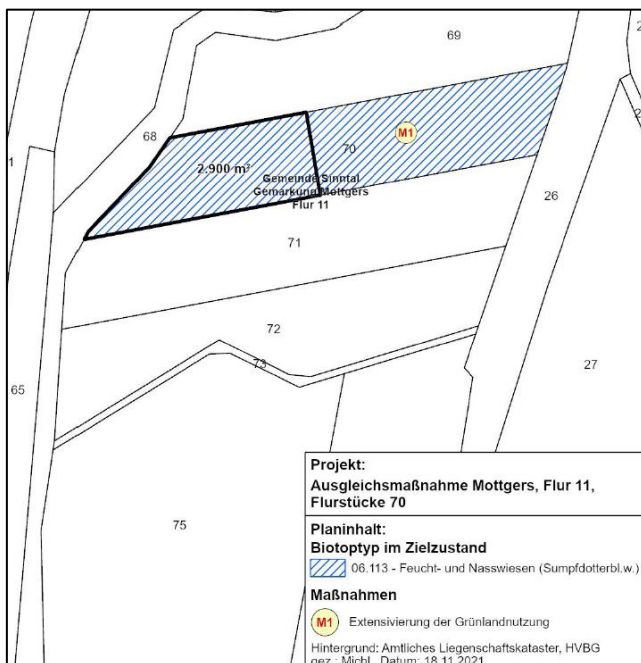
Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte durch das Büro Dr. Huck im Rahmen eines eigenständigen Dokumentes, welches den Planunterlagen beiliegt.

## 8.2 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 erfolgt durch das Büro Dr. Huck u.a. im Rahmen des Umweltberichts, welcher den Planunterlagen beiliegt. Dessen sind Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen (vgl. Kap. 6.4).

Das durch die Umsetzung des Bebauungsplanes verbleibende Biotopwertdefizit von 87.000 Biotopwertpunkten, wird über die Maßnahme „Grünlandextensivierung Gemarkung Mottgers, Flur 11, Flurstück 70“ in Sinntal ausgeglichen. Für die Kompensation des Biotopwertdefizits wird eine Teilfläche von 2.900 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche des Flurstücks verwendet. Die Untere Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises hat mit Schreiben vom 28.02.2022 für diese Maßnahme eine Bewilligung in Aussicht gestellt

### Übersichtskarte Ausgleichsmaßnahme



### 8.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Planung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag das Büro Dr. Huck erstellt, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen Eingang gefunden haben. Soweit nach diesseitiger Einschätzung auf Grundlage des § 9 BauGB festsetzbar, wurden die Ergebnisse in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Ergebnisse, die aus städtebaulichen Gründen bzw. auf Basis des § 9 BauGB nicht festsetzbar sind, wurden als Hinweise für den Vollzug und den Betrieb des Vorhabens in die Planunterlagen übernommen. Dabei wird zunächst auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) allgemein hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten und einzuhalten:

Rodungszeitenbeschränkung und Einschränkung Rückbauarbeiten Jägerstand (A1): Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. Der Hausrotschwanz nutzt einen verwitterten Jägerstand im Plangebiet als Brutstandort. Dieser ist außerhalb der Brutzeit, also im Winter zwischen Oktober und Februar, zurückzubauen.

Minimierung des Eingriffs zur Errichtung von Baustraßen und Versiegelung (A2): Es ist sicher zu stellen, dass die bestehende Vegetation in möglichst geringen Umfang beeinträchtigt wird, so dass es nicht zu flächenhaftem Ausfall der Vegetationsstrukturen kommt. Ein flächenhaftes Abschieben des Oberbodens zu Nivellierungszwecken oder die dauerhafte Lagerung von Aushub oder Baumaterialien in den Offenlandbereichen sind zwingend zu unterlassen. Die Gehölzreihe bzw. Hecke zwischen den Solarfeldern im Westen bleibt bis auf eine geringe Fläche im Osten im Bereich der zukünftigen Zuwegung zu den westlichen Solarfeldern vollständig erhalten, sodass diese weiterhin als Leitstruktur genutzt werden kann. Ebenso wird der obere Bereich der westlichen Fläche mit den hochwertigen Grünlandstrukturen von der Bebauung ausgenommen. Auch die Lagerung von Aushub oder Baumaterialien ist in diesem Bereich zu unterlassen.

Anbringen von Kästen (A3): Durch die Errichtung der PV-Anlage gehen insgesamt zwei Obstbäume mit Höhlen sowie ein nicht mehr funktionsfähiger Jägerstand als Brutmöglichkeiten für höhlen- bzw. nischenbrütende Arten verloren. Dieser Verlust ist im Verhältnis 1:3, also mit sechs Höhlen- und drei Halbhöhlenkästen auszugleichen. Die Anbringung ist vor Fällung der Bäume bzw. Beseitigung des alten Jägerstands durchzuführen und erfolgt hinsichtlich der Lage in Abstimmung mit der UNB und dem Flächeneigentümer. Weiterhin sollen die gefälltten Bäume als Totholzstruktur auf der westlichen Fläche abgelegt werden.

Erhalt Durchgängigkeit Umzäunung PV-Anlage (A4): Die drei Teilflächen werden einzeln eingezäunt und der Zaun mit Durchlässen versehen, sodass keine Veränderung in der Durch- und Zugänglichkeit für Klein- und Mittelsäuger oder anderen Tierarten zu erwarten ist.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Fazit, dass bei den durch das geplante Vorhaben betroffenen FFH-Anhang-IV-Arten und den europäischen Vogelarten die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen erhalten bleibt.

Auch bleiben unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungsstrategien Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aus. Somit werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Es wird daher keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG für das Vorhaben benötigt. Der Bebauungsplan ist dementsprechend unter artenschutzrechtlichen Aspekten grundsätzlich vollzugsfähig.

#### **8.4 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 ist ausschließlich die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung regenerativer Energie. Das Vorhaben trägt damit aktiv zum Klimaschutz bei und erzeugt keine Emissionen.

### **9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

#### **9.1 Überschwemmungsgebiet**

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

#### **9.2 Oberirdische Gewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Hinweis aus dem Verfahren: Der Bebauungsplan beinhaltet nicht bzw. ersetzt nicht wasserrechtliche Genehmigungen für eventuell nötige Gewässerkreuzungen oder Anlagen im Überschwemmungsgebiet (z.B. für außerhalb des Plangebiets nötige Zuwegungen oder Leitungstrassen). Solche Genehmigungen müssen gesondert beim Kreisausschuss des MKK, Abteilung Wasser- und Bodenschutz beantragt werden.

#### **9.3 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Bad Soden-Salmünster (WSG-ID 435-138). Zum gegenwärtigen Kenntnisstand stehen die Regelung der Schutzgebietsverordnung dem Planvorhaben nicht entgegen. Die Auflagen und Beschränkungen, die sich daraus ergeben, sind beim Bau und beim Betrieb der Anlage zu beachten.

Hinweise für den Vollzug: Zur Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch auslaufendes Öl und Benzin ist darauf zu achten, dass nur sorgfältig gepflegte Maschinen nach dem aktuellen 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 Main-Kinzig-Kreises, Zum Wartturm 11-13, 63571 Gelnhausen anzuzeigen.

#### **9.4 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. Im Rahmen des Bauantrages gilt es, die Löschwasserthematik für die Photovoltaikanlage abschließend zu behandeln.

#### **9.5 Abwasserbeseitigung**

Im Plangebiet fällt weder beim Bau noch beim Betrieb der Anlage Schmutzwasser an. Niederschlagswasser von den Dächern der Trafostationen 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, soweit 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.*

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

#### **10.1 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, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.1, Bodenschutz, mitzuteilen.

Es wird in diesem Zusammenhang 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.

## 10.2 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

## 10.3 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 Infiltrationsvermögens.
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 Fremdzufuss während der Bauphase. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen 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.

## **11. 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 anzuzeigen 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.

## **12. Immissionsschutz**

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

Hinweise aus dem Verfahren: Die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlagen hat entsprechend dem Stand der Technik so zu erfolgen, dass es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme kommt. Hierbei sind unter anderem die AVV Baulärm und die 32. BImSchV "Maschinenlärmschutzverordnung" zu beachten.

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

### **13.1 DIN-Normen**

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

### **13.2 Waldabstand**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise im Gefahrenbereich des Waldes befindet (30m Zone). Hieraus ergeben sich ggf. erhöhte Anforderungen für die statische Auslegung, zur Sicherung und Versicherung von Anlagen im Geltungsbereich. Die Errichtung der Anlagen erfolgt in Kenntnis dieses Sachverhaltes.

### **13.3 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.

### **13.4 Infrastrukturen**

Zur Prüfung, ob terranets-bw-Anlagen betroffen sind, ist vor Baubeginn eine aktuelle Leitungsauskunft unter [www.bil-leitungsauskunft.de](http://www.bil-leitungsauskunft.de) einzuholen.

#### 14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird nicht erforderlich.

#### 15. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Bezeichnung	Wert (m <sup>2</sup> )
Geltungsbereich	60315
Sondergebiete	43789
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	1007
Flächen für Natur und Landschaft	15522

#### 16. Anlagen und Gutachten

- Planungsbüro Dr. Huck: Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan Freiflächen-Photovoltaikanlage „Unter dem dritten Graben“, Gemarkung Salmünster sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
- Planungsbüro Dr. Huck: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 1 zum Umweltbericht) zum Bebauungsplan Freiflächen-Photovoltaikanlage „Unter dem dritten Graben“, Gemarkung Salmünster sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
- Planungsbüro Dr. Huck: Zusatzbewertung Landschaftsbild (Anlage 2 zum Umweltbericht) zum Bebauungsplan Freiflächen-Photovoltaikanlage „Unter dem dritten Graben“, Gemarkung Salmünster sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
- Planungsbüro Dr. Huck / Untere Naturschutzbehörde: Antrag und Erteilung naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung
- Next energy GmbH: Entwurfsplanung Solarpark Salmünster II, Vers. 7.3, (nur informativ, wird als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Durchführungsvertrages).

Planstand: 24.10.2023

Projektnummer: 21-2616

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)