

Nebenzeichnung: Festsetzungen zur Folgenutzung (Maßstab: 1:2000)



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 373)
Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über baurechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

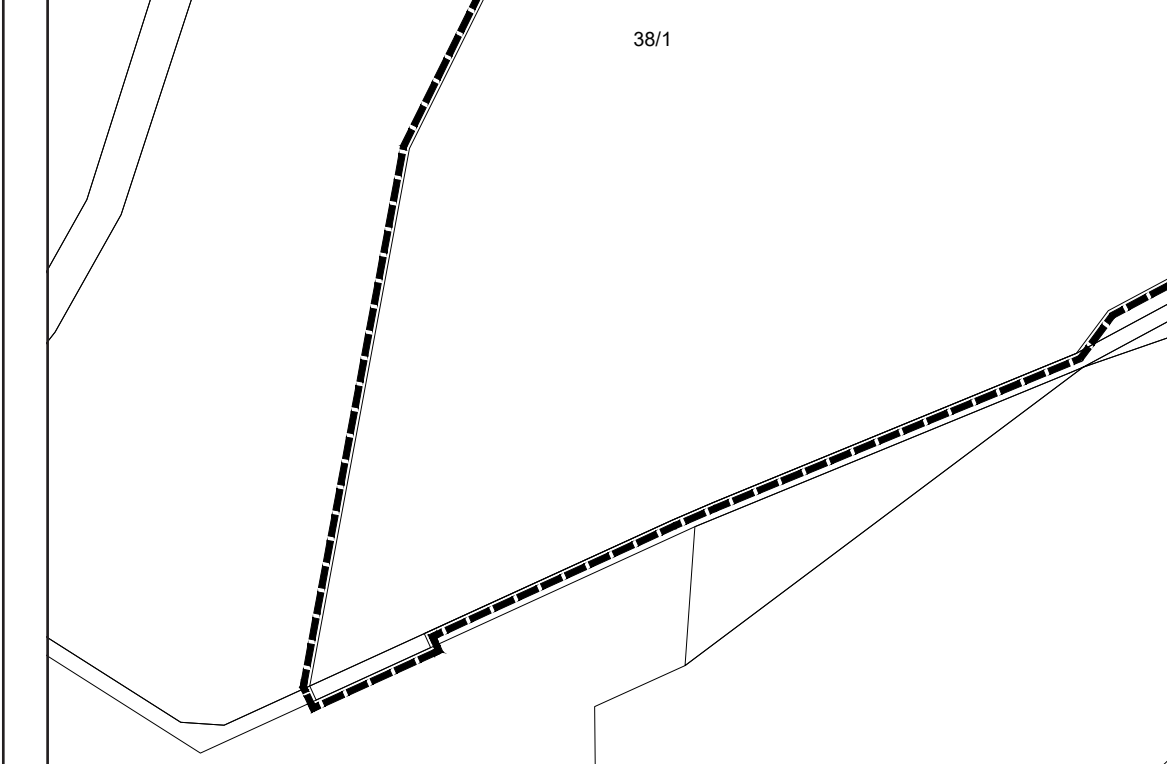
1 Art der baulichen Nutzung
1.1 Sonstige Sondergebiete SO
Als Zweckbestimmung und Art der Nutzung wird festgesetzt:
• Photovoltaik-Freiflächenanlage
Zulässig sind die Errichtung sowie der Betrieb von Photovoltaikfreiflächenanlagen in Form von Modultischen mit Solarmodulen als stationäre Anlagen.
Weiterhin zulässig sind Nebenanlagen, sofern sie für die betrieblichen Zwecke erforderlich sind sowie Batteriespeicher, die der Freiflächenphotovoltaikanlage dienen und dieser untergeordnet sind. Die vorgesehene Leistung der Batteriespeicher (MW) darf die Spitzenleistung der Freiflächen-Photovoltaikanlage (MW) nicht überschreiten. Die Batteriespeicher dürfen nur automatisierte Löscheinrichtungen ohne Flüssigkeiten aufweisen.
2 Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8.
Die Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule beträgt 0,60 m über der natürlichen Geländeoberfläche.
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt max. 3,00 m über der natürlichen Geländeoberkante (GOK).
Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeoberfläche. Zwischenwerte der Höhenlinien sind ausgehend von der nächstgelegenen niedrigen Isolinie linear und lotrecht zu interpolieren. Die oberen Bezugspunkte sind der oberste Abschluss des jeweiligen Solarmoduls bzw. der technischen Anlagen, gemessen senkrecht zur Oberkante natürlichen Gelände (GOK). Bei Anlagen mit Dächern entsprechen diese der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt der Anlage bzw. des obersten Attikaabschlusses.
3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Solarmodule sowie Nebenanlagen sind ausschließlich inner-

halb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Planeintrag zulässig. Zufahrten, Stellplätze, Betriebswege und Wartungsflächen sind in der überbaubaren sowie in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4 Verkehrsflächen
4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Verkehr“ sind gemäß Planeintrag festgesetzt.
5 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
5.1 Interne Ausgleichsmaßnahmen
M1 - Naturnahe Grünlandensaatz
Die Aussaat der Saatmischung hat im Anschluss an das Feinplanum der offenen Flächen zu erfolgen. Zu verwenden ist Regiosaatgut für artenreiche Biotopflächen frischer Standorte mit hohem Kräuteranteil (ca. 30 %). Zur Einsaat der extensiven Grünland- und Rauenflächen ist standortgerechtes Saatgut gesicherter regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet Hessisches Bergland) zu verwenden. Zulässig sind Wildformen (keine Sorten) oder Heumulch bzw. Wiesendrusch. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
Pflege
Hinsichtlich der Bewirtschaftungsform ist auf eine extensive Beweidung oder eine extensive Mahd zurückzugreifen.
Beweidung
Auf den ungedüngten Grasflächen zwischen und unter den Modulen ist eine Beweidung vorgesehen. Der Besatz ist hinsichtlich Zeitpunkt, Zeitraum und Fläche standort- und witterungsabhängig dahingehend zu steuern, dass der nutzbare Aufwuchs zum Ende der Weideperiode ohne größere Weidereste (bis auf unterbeweidete Teilflächen mit Vegetationsrest) abgefressen ist (0,6 bis 2,2 Großvieheinheiten je ha).
Mahd
Die Fläche ist einer extensiven Nutzung zuzuführen und ein- bis zweimal im Jahr zu mahden. Der erste Schnitt darf nicht vor der Blüte der bestandsbildenden Kräuter (nicht

vor Mitte Juni) und der zweite Schnitt nicht vor Ende August erfolgen. Das Mahdgut ist spätestens nach dem Trocknen von der Fläche zu entfernen und dem landwirtschaftlichen Kreislauf wieder zuzuführen.
5.2 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung
V1 - Einrichtung von Bautabzonen
An das Baufeld angrenzende oder im Baufeld zu erhaltende wertvolle Biotope, Vegetationsbestände, Gehölze und Lebensräume sind zu schützen. Um wichtigen Lebensraum für vor allem europäische Vogelarten zu schützen, werden im Vorfeld der Baumaßnahmen Tabzonen für Baum- und Gehölzbestände im direkt angrenzenden Bereich der geplanten Baumaßnahme ausgewiesen, in denen nicht in Gehölze eingegriffen werden darf.
Die Tabzonen sind im Maßnahmenplan zum Umweltbericht dargestellt.
V2 - Minimierung des Eingriffs zur Errichtung von Baustraßen und Versiegelung
Aufgrund der Nutzung des Offenlandbereiches als Lebensraum (Nahrungsraum für Vögel) ist sicherzustellen, dass die bestehende Vegetation in möglichst geringem Umfang beeinträchtigt wird, so dass es nicht zu flächenhaftem Ausfall der Vegetationsstrukturen kommt. Ein flächenhaftes Abschleifen des Oberbodens zu Nivellierungszwecken oder die dauerhafte Lagerung von Aushub oder Baumaterialien in den Offenlandbereichen sind zu unterlassen.
V3 - Erhalt Durchgängigkeit Umzäunung PV-Anlage
Die Fläche wird eingezäunt und der Zaun ist mit einem Bodenabstand von im Mittel 0,15 m (mindestens 0,10 m) zu versehen, sodass keine Veränderung in der Durch- und Zugänglichkeit für Klein- und Mittelsäuger oder anderen Tieren zu erwarten ist. Es hat im Zuge der Pflegemaßnahmen eine regelmäßige Kontrolle und Pflege des Abstandes zwischen Zaun und Geländeoberkante zu erfolgen.
V4 - Felderchenmaßnahmen
Ausgleichsfläche:
In Anlehnung an die Ausarbeitung „Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfs für die Felderchen in Hessen“ von der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland sowie der Planungsgruppe für Natur und Landschaft (2010) wurde für die drei von der Planung betroffenen Felderchenreviere ein Ausgleichsbedarf mit einer Gesamtgröße von ca. 0,6 ha berechnet. Als Ausgleich ist ein Blühstreifen mit Schwarzbrachstreifen anzulegen. Die 0,6 ha sind dabei auf einer zusammenhängenden Fläche umzusetzen, die sich gemäß Planeintrag auf einer Länge von rund 290 m und einer Breite zwischen 20 und 30 m erstreckt.
Blühstreifen mit Schwarzbrachstreifen
Die Herstellung des Blühstreifens mit Schwarzbrachstreifen hat auf der Ausgleichsfläche mit 6.000 m² zu erfolgen.

Für die Einsaat der Blühstreifen ist regionales Saatgut (Herkunftsregion UG 21 Hessisches Bergland) zu verwenden. Bei der Regiosaatgutmischung nehmen die Gräser einen Anteil von ca. 10 % und die Kräuter und Leguminosen von ca. 90 % ein. Die Erntesaat muss unter Berücksichtigung der bodenbrütenden Felderchen vor dem 15. März erfolgen. Ab Mitte Juli (nach der Brutzeit der Felderchen) ist ein erster Schröpschnitt erforderlich, um Samenkräuter gering zu halten. Der mehrjährige Blühstreifen muss im Turnus von 3-5 Jahren durch Neuneisaat erneuert werden.
Es sind keine Pflanzenschutzmittel und stickstoffhaltigen Düngemittel auf der Blühfläche zulässig. Das Mahen oder Mulchen ist im Spätherbst zulässig, ebenso ein Schröpschnitt bei Verunkrautung.
Der 3 m breite Schwarzbrachstreifen ist unmittelbar an die Blühfläche anzulegen. Er dient der Felderchen während der Brutzeit als nicht oder schütter bewachsenen Nahrungshabitat. Die Fläche wird nicht eingesät. Stattdessen ist der aufkommende Pflanzenbewuchs kontinuierlich zu entfernen. Es darf keine höhere Vegetation aufkommen. Die Fläche ist jedoch nicht vegetationsfrei zu halten. Jährlich ist ein Drittel der Brachflächen umzubrechen, sodass 1-, 2- und 3-jährige Sukzessionsstadien zusammen vorkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und stickstoffhaltigen Düngemitteln auf dem Schwarzbrachstreifen ist unzulässig.
Detaillierte Angaben zur Anlage und Pflege der Maßnahmenflächen sind dem Maßnahmenblatt Felderchen des HLNUG (2015) zu entnehmen.
Bauzeitenregelung:
In Teilen des Geltungsbereiches (Offenlandbereiche) wurden Reviere der Felderchen nachgewiesen. Anfallende Bauarbeiten im Grünland und im Ackerbereich sind daher vor dem Beginn der Brutzeit (Brutzeit der Felderchen: zwischen März und August) durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist vor jeder Bauphase eine Brückkontrolle durchzuführen. Sofern kein Brutgeschehen stattfindet, können die Bauarbeiten beginnen. Ansonsten ist mit den Arbeiten bis zur Beendigung des Brutgeschehens auszusetzen.
Weiterhin ist darauf zu achten, dass sich die Baudätigkeiten in einem kontinuierlichen Ablauf über das Baufeld hinwegbewegen und nicht an mehreren Stellen gleichzeitig beginnen.
6 Private Grünflächen
Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Blühstreifen mit angrenzender Schwarzbrache“ gemäß Planeintrag festgesetzt.
7 Zulässigkeit der festgesetzten Nutzung
Die Zulässigkeit der im Sonstigen Sondergebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen ist auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbetriebs beschränkt. Nach Ablauf von 40 Jahren (ab dem Tag der Rechtskraft des Bebauungsplans) sind alle bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen innerhalb von 2

Jahren zurückzuführen.
Als Folgenutzung wird eine Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB festgesetzt.
Sollte eine landwirtschaftliche Folgenutzung nach Ablauf der Befristung aus zwingenden naturschutzrechtlichen Gründen unzulässig sein, wird für diesen Fall eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.
D Satzung über baurechtliche Festsetzungen
1 Beschaffenheit und Gestaltung von Zuwegungen
Auf dem Grundstück erforderliche Zufahrten, Stellplätze, Betriebswege und Wartungsflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (Schotter, Rasenflugpflaster, wassergebundene Decke).
2 Dach- und Fassadengestaltung von Nebenanlagen
Dächer von baulichen Nebenanlagen sind als Flachdächer auszubilden. Die Fassaden baulicher Nebenanlagen sind an die Umgebung angepasst zu gestalten. Zulässig ist die Verwendung gedeckter Farben. Sich von der Umgebung abhebende, grelle Farben sind unzulässig.
3 Gestaltung von Einfriedungen
Zulässig sind Einfriedungen aus ummanteltem oder feuerverzinktem Stabgitter- oder Maschendrahtzaungeflecht mit obliegendem Stacheldraht bis zu einer Höhe bis max. 2,00 m über der Geländeoberkante.
Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Abschnitt der Einfriedung innerhalb des festgesetzten Bereichs zur Errichtung baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendschutz).
E Hinweise
1 Sicherung von Bodendenkmälern
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.
2 Altlasten
Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 zu informieren.
3 Kampfmittel
Soweit im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.
4 Abfallwirtschaft
Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zum 01. August 2023 gelten für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) die in der ErsatzbaustoffV genannten Materialwerte (Grenzwerte- und Orientierungswerte). Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Mitteilung 20) sind damit abgelöst.
Nicht berührte Anforderungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind weiterhin zu beachten. Das Merkblatt ist unter https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt zu erhalten.
Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV kann auf Antrag des Bauherrn oder des Verwenders das zuständige Abfalldezernat des Regierungspräsidiums im Einzelfall:
• Einbauweisen zulassen, die nicht in Anlage 2 oder 3 aufgeführt sind,
• Die Verwertung von Stoffen oder Materialklassen, die nicht in der Ersatzbaustoffverordnung geregelt sind, in technischen Bauwerken zulassen, sofern eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind.
Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehene Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.
5 Immissionsschutz
Verkehrsemissionen
Gegen die Straßenbalasträger der umliegenden übergeordneten Landesstraße 3443 bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
Niederfrequenzanlagen
Sollten innerhalb des Plangebiets Niederfrequenzanlagen im Sinne der 26. BImSchV z. B. zur Versorgung mit bzw. Weiterleitung der elektrischen Energie errichtet werden, sollte nachgewiesen und sichergestellt werden, dass die Anforderungen der 26. BImSchV (u. a. Einhaltung der Grenzwerte, Einhaltung des Minimierungsgebotes) erfüllt werden.
Verminderung von Blendwirkungen
Die Berechnung der Kurzstellignahme zu den Blendwirkungen wurde auf der Grundlage von kumulierten Solarpanels erstellt. Sobald die expliziten Module und die definierten Positionen bekannt sind, ist die Berechnung anzupassen und Hessen Mobil zuzusenden. Die Zusendung muss spätestens im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgen.



ROB
Planungsgruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
„Solarpark Katholisch-Willenroth“
Landchaftsplanung FF/Natur 2009 Natur- und Artenschutz
Umweltverträglichkeitsprüfung Genehmigungsverfahren

Stadt Bad Soden-Salmünster
Bebauungsplan
„Solarpark Katholisch-Willenroth“

Bearbeiter: Goerz
Plannr.: 2422_BPL
Datum: 17.11.2025
Maßstab: 1:1000
Format: DIN A0

Satzung

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes categories like 'Sonstige Sondergebiete', 'Maß der baulichen Nutzung', 'Baugrenze', 'Verkehrsflächen', 'Grünflächen', 'Flächen für die Landwirtschaft', and 'Sonstige Planzeichen'.

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 13.05.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) 20.01.2025 - 21.02.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 20.01.2025 - 21.02.2025
Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB 30.06.2025
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) 21.07.2025 - 29.08.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 21.07.2025 - 29.08.2025
Beschluss über die Durchführung der erneuten Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB 29.09.2025
Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) 13.10.2025 - 07.11.2025
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) 13.10.2025 - 07.11.2025
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 15.12.2025

16.02.2025
(Datum)
(Bräsch)
Bürgermeister

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und dass der vorliegende Bebauungsplan „Solarpark Katholisch-Willenroth“ dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2025 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

16.02.2025
(Datum)
(Bräsch)
Bürgermeister

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) 21.11.2025

23.11.2025
(Datum)
(Bräsch)
Bürgermeister