Stadt Ober-Ramstadt

23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Solarpark Im Ameisengrund“ sowie Bebauungsplan „Solarpark Im Ameisengrund“ in Ober-Ramstadt

Begründung – Teil I: Städtebaulicher Teil

Vorentwurf vom 11.04.2025

Bearbeitet durch:

planquadrat
Elfers Geskes Krämer GmbH
Architektur und Stadtplanung
BDA / DASL / dwb
Platz der Deutschen Einheit 21
64293 Darmstadt

Inhaltsverzeichnis Teil I: Städtebaulicher Teil

1. Grundlagen 4

1.1. Planungsanlass und Erfordernis 4
1.2. Ziele und Zweck der Planung 5
1.3. Geltungsbereich 5
1.4. Verfahren 6
1.5. Plangrundlagen 6

2. Planung 13

2.1. Lage im Raum 13
2.2. Landschaftsstruktur / Landschaftsbild / Topographie 13
2.3. Anlagenbeschreibung 13
2.4. Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange 15
2.5. Technische Infrastruktur - Stromanschluss/Freileitung 16
2.6. Brandschutz 16

3. Weitere Abwägungsrelevante Umweltbelange 16

3.1. Umweltbericht 16
3.2. Immissionsschutz 17
3.3. Artenschutz 17

4. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung 17

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 18

5.1. Bedingtes Baurecht 18
5.2. Art der baulichen Nutzung 18
5.3. Maß der baulichen Nutzung 18
5.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen 19
5.5. Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Wirtschaftsweg 19
5.6. Private Grünflächen 20
5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 20
5.8. Flächen zum anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 20

6. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen 20

6.1. Einfriedungen 20
6.2. Aufschüttungen und Abgrabungen 21
6.3. Werbeanlagen 21

7. Nachrichtliche Übernahme 21

8. Hinweise und Empfehlungen 21

8.1. Flächenbilanz 21

9. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans 21

10. Verzeichnis Gutachten 22

Inhaltsverzeichnis Teil II: Umweltbericht

Siehe separates Inhaltsverzeichnis im Umweltbericht

I BEGRÜNDUNG - TEIL I: STÄDTEBAULICHER TEIL

1. GRUNDLAGEN

1.1. Planungsanlass und Erfordernis

Die Bundesregierung hat das Ziel, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung bis zum Jahr 2030 auf mindestens 65 Prozent zu steigern. Das ist entscheidend, um die Treibhausgasemissionen weiter zu reduzieren und die Energiewende voranzutreiben. Darüber hinaus ist geplant, den Anteil erneuerbarer Energien im Verkehrssektor und in der Wärmeversorgung erheblich zu erhöhen. Die Förderung erneuerbarer Energien ist nicht nur ein Schutzschild gegen den Klimawandel, sondern auch ein Motor für Innovationen, wirtschaftliches Wachstum und die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Der Ausbau von Photovoltaikanlagen ist dabei ein zentraler Erfolgsfaktor und trägt maßgeblich zur Erreichung der Ziele bei.

Diese Ziele erfordern verstärkte Anstrengungen auf allen Ebenen, von Bundes- bis Kommunalebene, um die Umstellung auf erneuerbare Energien zu unterstützen und die Nachhaltigkeit in Deutschland zu fördern. Städte spielen dabei eine entscheidende Rolle, indem sie durch ihre Unterstützung und Investitionen in erneuerbare Energieprojekte die nationalen Ziele vorantreiben und zur Schaffung einer nachhaltigen Energiezukunft beitragen.

Die AQ Ampere GmbH hat einen Pachtvertrag mit dem Eigentümer der Flächen im Plangebiet zur Errichtung einer Photovoltaikanlage, eines sog. Solarparks, geschlossen.

Abb. 1: Lage im Raum

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,3 ha. Die Flächen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans und sind gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzurechnen. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ober-Ramstadt wird die

Fläche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Privilegierung für Photovoltaikanlagen im Außenbereich liegt gemäß § 35 BauGB nur unter Erfüllung der Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 und 9 BauGB vor. Das sich das Plangebiet weder in der Entfernung von 200 m von einer Bundesautobahn oder einem Schienenweg des übergeordneten Netzes mit mindestens zwei Hauptgleisen befindet, noch eine Flächengröße von 2,5 ha unterschreitet, sind die Voraussetzungen einer Zulässigkeit nicht erfüllt. Um Planungsrecht für die bauliche Entwicklung des Plangebiets als Solarpark zu erlangen, sind daher die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

1.2. Ziele und Zweck der Planung

Die AQ Ampere GmbH, mit Sitz in Hamburg, ist Teil der 2001 gegründeten Aquila Group; ein Projektentwicklungsunternehmen, welches sich auf erneuerbare Energien und nachhaltige Infrastrukturprojekte fokussiert. AQ Ampere GmbH beschäftigt sich unter anderem mit der Entwicklung und dem Betrieb von PV-Anlagen.

Im Zuge großräumlich angelegter Expansionsanalysen ergab sich in der südhessischen Gemeinde Ober-Ramstadt ein Flächenpotenzial zur Erweiterung des Bestandsportfolios. Zukünftig wird die PV-Freiflächenanlagen „Im Ameisengrund“ Teil eines Energienetzwerkes, welches im Sinne des EEG die ökologische Transformation des Energiesektors und die Stromversorgung in Deutschland langfristig sichert.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung des Plangebiets als Solarpark.

1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10,3 ha und besteht maßgeblich aus einem einzelnen Flurstück, ergänzt durch öffentliche Erschließungsfläche.

Abb. 2: Geltungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: planquadrat – Stand Februar 2025

Das Plangebiet wird im Westen durch den Wirtschaftsweg Nr. 91 sowie die Bahntrasse auf dem Flurstück Nr. 90 begrenzt. Im Norden verläuft die Abgrenzung entlang des Wirtschaftswegs Nr. 89, während im Osten die Wege Nr. 89 und 93 die Grenze bilden. Im Süden wird das Gebiet durch den Weg Nr. 93 sowie den Dilsbach auf dem Flurstück Nr. 94 begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt folgende Grundstücke in der Gemarkung Ober-Ramstadt:
Flur 6 – Flurstücke 92 sowie 91 (teilweise).

1.4. Verfahren

Der Bebauungsplan „Solarpark am Ameisengrund“ wird als sog. Angebotsbebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gemäß den Vorschriften des BauGB aufgestellt. Es wird mit Satzungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Bauträger Fa. AQ Ampere GmbH abgeschlossen.

Das verbindliche Bauleitplanverfahren wird zweistufig durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB somit insgesamt zweifach.

Die bereits erfolgten Verfahrensschritte werden im Folgenden dargestellt:

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat am 21. März 2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Solarpark am Ameisengrund“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Scoping Termin

Zudem wurde am 11. Juli 2024 ein Online-Scoping-Termin mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

1.5. Plangrundlagen

1.5.1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der derzeit wirksame Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt die Flächen des zukünftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar.

Der Regionalplan (RP) benennt dahingehend folgende Grundsätze und Ziele:

Regionaler Grünzug

(Z4.3-2) *Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. 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.*

(Z4.3-3) Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher

Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

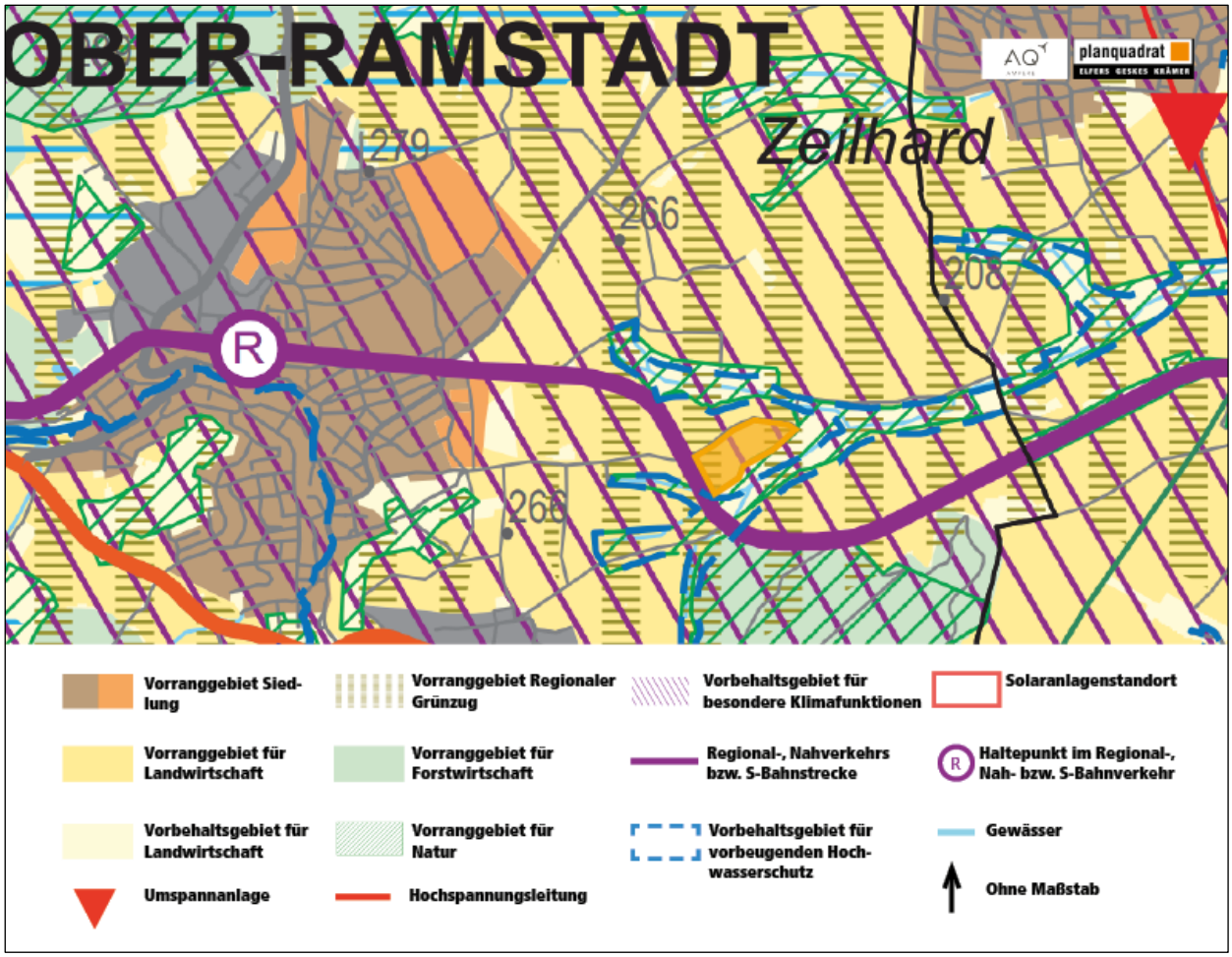

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain, Blatt 4, Planstand: 31.12.2019, ohne Maßstab; Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Landwirtschaft

(G10.1-1) Die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden.

(G10.1-2) Die Landwirtschaft soll zur Versorgung der Bevölkerung der Region mit ausreichenden, qualitativ hochwertigen und regionstypischen Nahrungsmitteln beitragen. Ihr obliegt die nachhaltige Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche. Sie erfüllt auch die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe. Darüber hinaus kann sie durch die nachhaltige Erzeugung von Biomasse einen Beitrag zur Deckung des künftigen Energiebedarfs leisten.

(G10.1-9) In der Auenlandschaft der nördlichen, westlichen und östlichen Wetterau, Teilen der Vorder- und Kuppenrhön, weiten Teilen des Messeler und Rheinheimer Hügellandes, der hessischen Rheinebene, dem westlichen Teil des vorderen Odenwaldes, weiten Teilen des Rheingaus, der nördlichen Oberrheinniederung und den südlichen Teilen des Vortaunus kommt der Landwirtschaft eine gleichrangig hohe bis sehr hohe ökologische und ökonomische Funktion zu.

(Z10.1-10) Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen. Ein Zielabweichungsverfahren kann parallel zum

Bebauungsplanverfahren erfolgen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass der geplante Solarpark aufgrund seiner Flächeninanspruchnahme von über 3 Hektar als raumbedeutsames Vorhaben im Sinne des Kapitels 3.4 „Solarenergie“ der am 28. Februar 2022 in Kraft getretenen 1. Änderung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 einzustufen ist.

Allerdings bleibt die landwirtschaftliche Nutzung der betroffenen Flächen langfristig erhalten, da der Rückbau sämtlicher Anlagen nach einer Betriebsdauer von 35 Jahren vertraglich festgelegt ist. Die etwa 10,3 Hektar große Inanspruchnahme des „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ ist daher lediglich temporärer Natur. Darüber hinaus wird in der Begründung zu Kapitel 10.1 „Landwirtschaft“ des Regionalplans Südhessen 2010 darauf hingewiesen, dass „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ auch für die Biomasseproduktion zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden können. Angesichts der Flächeneffizienz stellt die Nutzung von Solarenergie eine sinnvolle Ergänzung zur Biomasseproduktion dar.

Das „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ wird durch das Vorhaben nicht nachteilig beeinflusst, da keine nennenswerte Flächenversiegelung erfolgt. Die aufgeständerte, niedrige Bauweise der Solarmodule verhindert zudem eine Barrierewirkung. Vielmehr trägt die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen aktiv zur CO_2-neutralen Energieerzeugung bei und unterstützt damit die Klimaschutzziele, insbesondere die Begrenzung der Erderwärmung.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist die Erforderlichkeit, der Umfang und der Inhalt eines möglichen Zielabweichungsverfahrens mit dem für die Regionalplanung zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt zu klären.

1.5.2. Teilplan erneuerbare Energien 2019

Der sachliche Teilplan Erneuerbare Energien 2019 ergänzt den Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 um das Thema der Erneuerbare Energien.

Gem. dieses Planwerkes liegt das vorliegende Plangebiet innerhalb einer unbeplanten Fläche, einen sogenannten „Weißraum“.

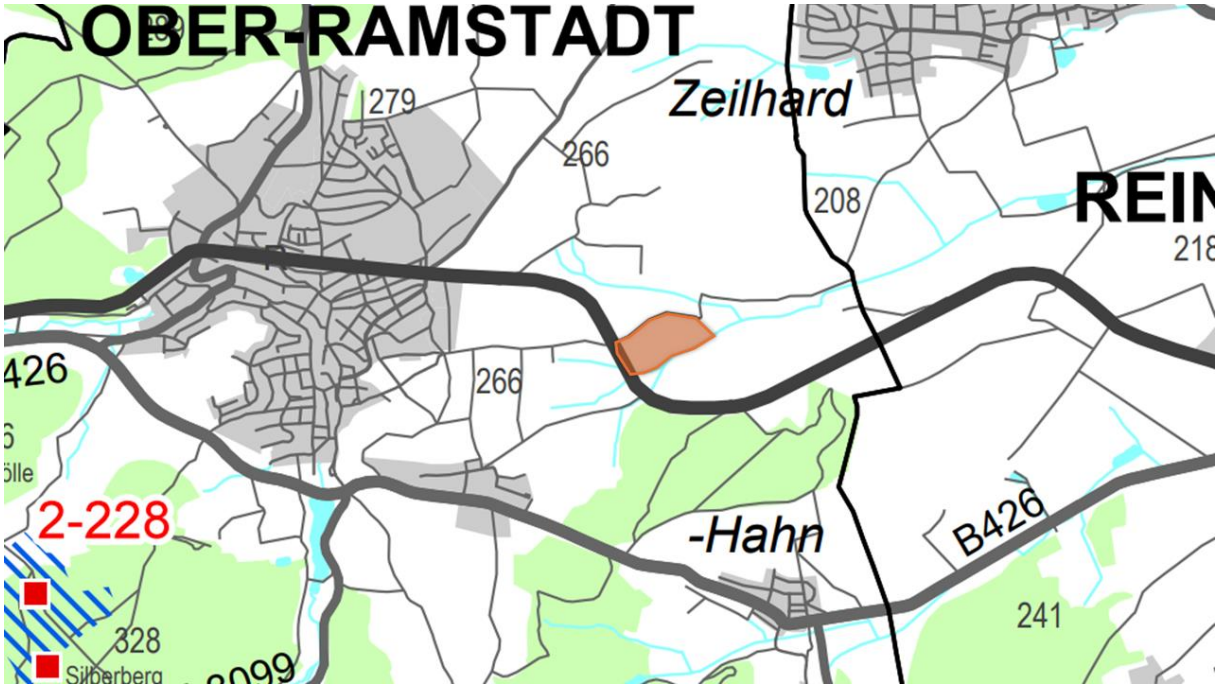

Abb. 4: Auszug aus dem Teilplan erneuerbare Energien (TPEE)

Für das Plangebiet gilt Grundsatz 3.4.1-4 des Teilplans:

(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.

Im weiteren Verfahren ist im Einzelfall und in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium zu prüfen, ob die Voraussetzungen vorliegen, um begründet auf ein Zielabweichungsverfahren verzichten zu können.

1.5.3. Flächennutzungsplan

Der am 22.02.1980 vom Regirungspräsidium Darsmtadt genehmigte Flächennutzungungsplan der Stadt Ober-Ramstadt stellt das gesamte Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar. Die Darstellung entspricht nicht dem Planvorhaben. Da ein aufzustellender Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln ist, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert (siehe Abb. 6).

Da der Bebauungsplan lediglich ein zeitlich befristetes Baurecht einräumt, während der Flächennutzungsplan keine „bedingten Darstellungen“ vorsieht, ist dieser nach Ablauf der festgelegten Frist im Bebauungsplan wieder in seine ursprüngliche Darstellung zurückzuführen.

1.5.4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert bislang kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Ebenso grenzen keine Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne unmittelbar an das Gebiet an, sodass der Planbereich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen ist.

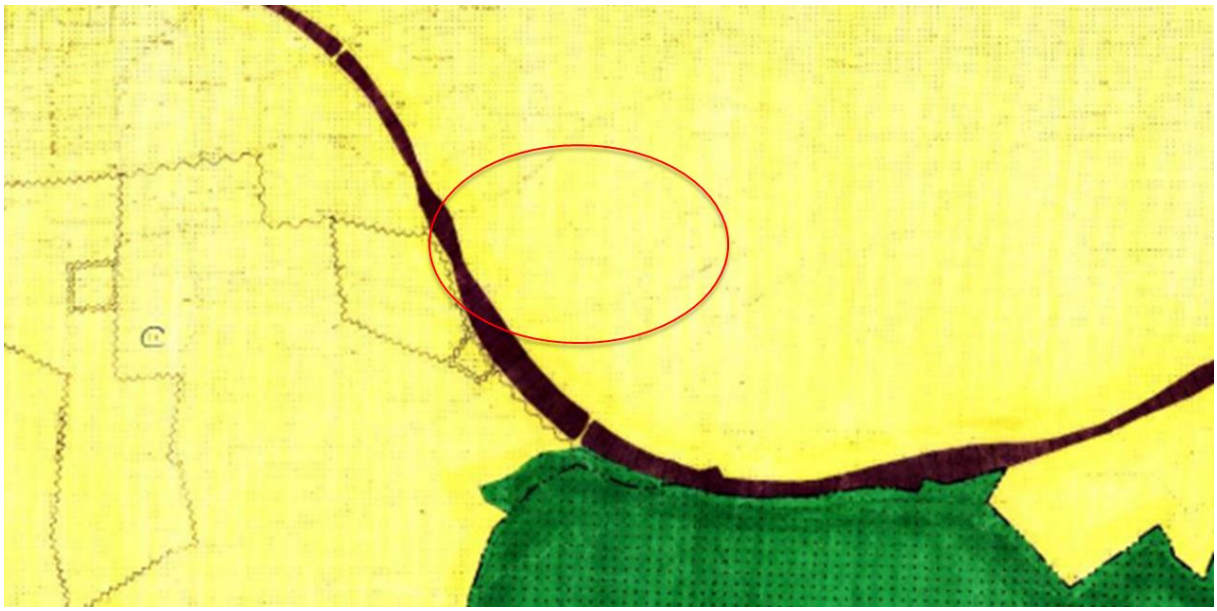

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ober-Ramstadt mit Geltungsbereich des Plangebiets

1.5.5. Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Ober-Ramstadt und wird dort überwiegend als Ackerfläche ausgewiesen. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist zudem Grünland verzeichnet. Entlang der südwestlichen Grenze, in der Nähe des Dilsbachs, liegt ein Bereich, der als Staudenflur feuchter und nasser Standorte ausgewiesen ist.

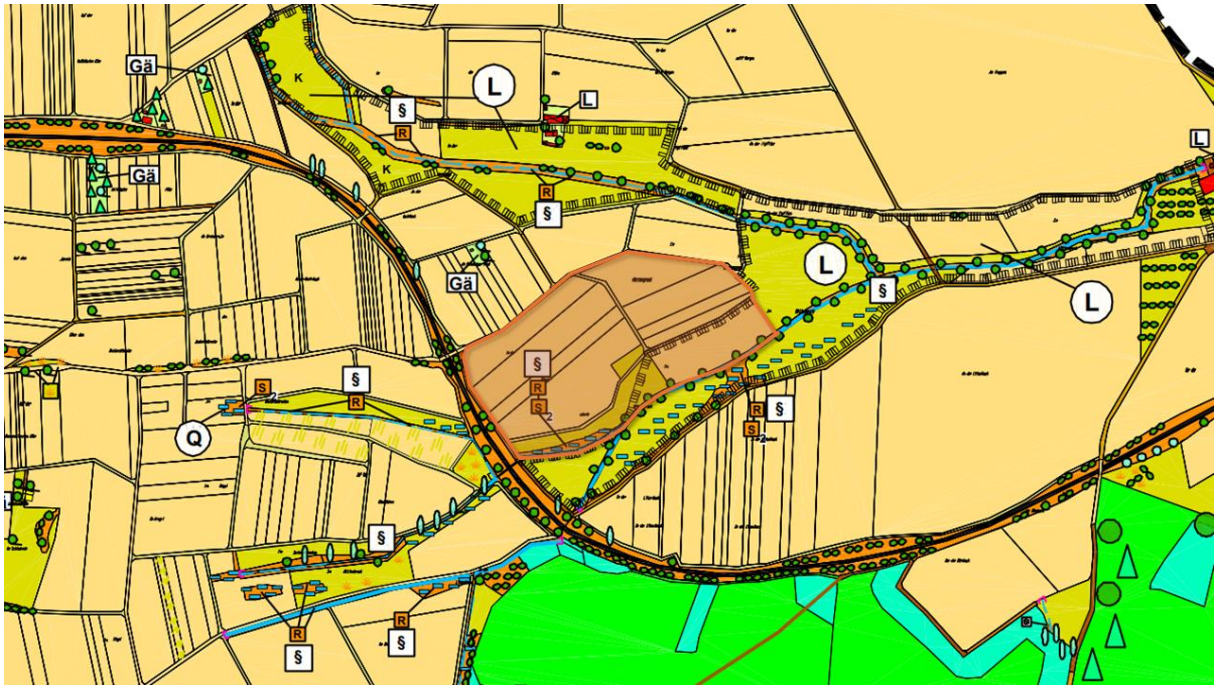

Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Ober-Ramstadt, Karte 1 Biotoptypen / Realnutzung; Redaktionsstand: 9/2006; Quelle: Stadt Ober-Ramstadt

An das Plangebiet grenzen im Norden und Nordosten weitere Ackerflächen an. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich zusätzliche Flächen, die als Grünland gekennzeichnet sind, während im Süden Flächen mit der Kennzeichnung Feucht- bzw. Nassgrünland angrenzen. Entlang der westlich verlaufenden Bahntrasse schließt ein Bereich mit der Kennzeichnung „Krautige Sukzession/Staudenflur“ an den Geltungsbereich an.

1.5.6. Natura 2000-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Teile des Anlagengrundstücks liegen im Landschaftsschutzgebiet Nr. 2432002 „Auenverbund Untere Gersprenz“. Schutzgegenstand laut Schutzgebietsverordnung sind die den Einzugsbereich der unteren Gersprenz prägenden Auen mit ihren reliktischen Auwäldern, ihrem Grünland, den Röhrichten und der Ufervegetation. Das Landschaftsschutzgebiet wird bei der Planung des Standorts berücksichtigt, so dass keine Flächen innerhalb des Gebietes in Anspruch genommen werden. Die Fläche wird als extensiv genutztes Grünland angelegt und planungsrechtlich als „Private Grünfläche“ im Bebauungsplan gesichert. Naturschutzgebiete sind im Umfeld des geplanten Solarparks nicht ausgewiesen. Rd. 200 m südlich des geplanten Anlagenstandortes, jenseits der Bahnlinie, liegt das FFH-Gebiet Nr. 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwalds“.

Eine Prüfung der FFH-Verträglichkeit erfolgt im Rahmen einer Natura 2000-Vorprüfung.

Diesbezüglich wurde eine Prüfung der FFH-Verträglichkeit im Rahmen einer Natura 2000-Vorprüfung vom IUS – Institut für Umweltstudien, Team Ness (Stand Februar 2025) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Errichtung des Solarparks keine Erhaltungsziele und Maßnahmen von FFH-LRT und FFH-Arten beeinträchtigt werden. Mit der Errichtung des Solarparks sind keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen von besonders zu schützenden Lebensraumtypen oder Arten im Sinne der Natura 2000-Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG bzw. § 38 NatSchG BW verbunden.

Der Durchführung des Vorhabens stehen somit keine Belange des Gebietsschutzes für das FFH-Gebiet Nr. 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwald“ entgegen.

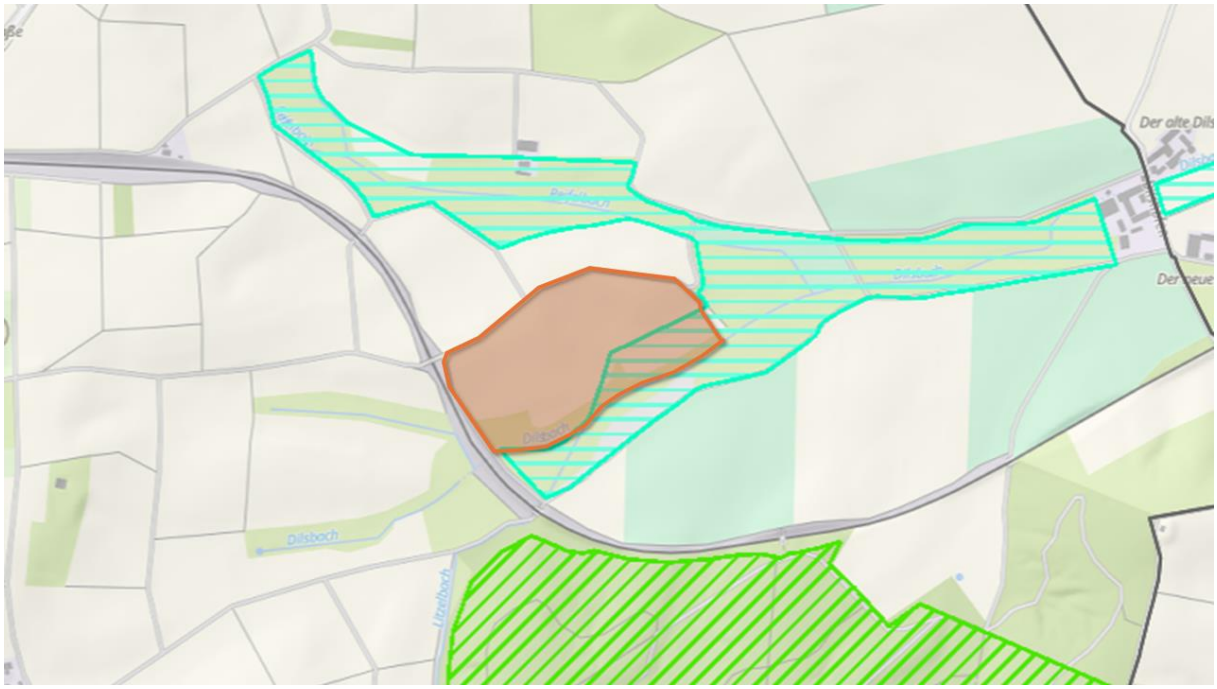

Abb. 1: Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Untere Gersprenz, Auszug https://natureg.hessen.de

1.5.7. Wasserschutzgebiete

Der geplante Anlagenstandort liegt in der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets Nr. 432-096 „WSG Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“. In diesem Zusammenhang ist die Musterschutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Diese stehen der geplanten Nutzung jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Darüber hinaus bestehen keine wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen und Vorgaben am geplanten Standort.

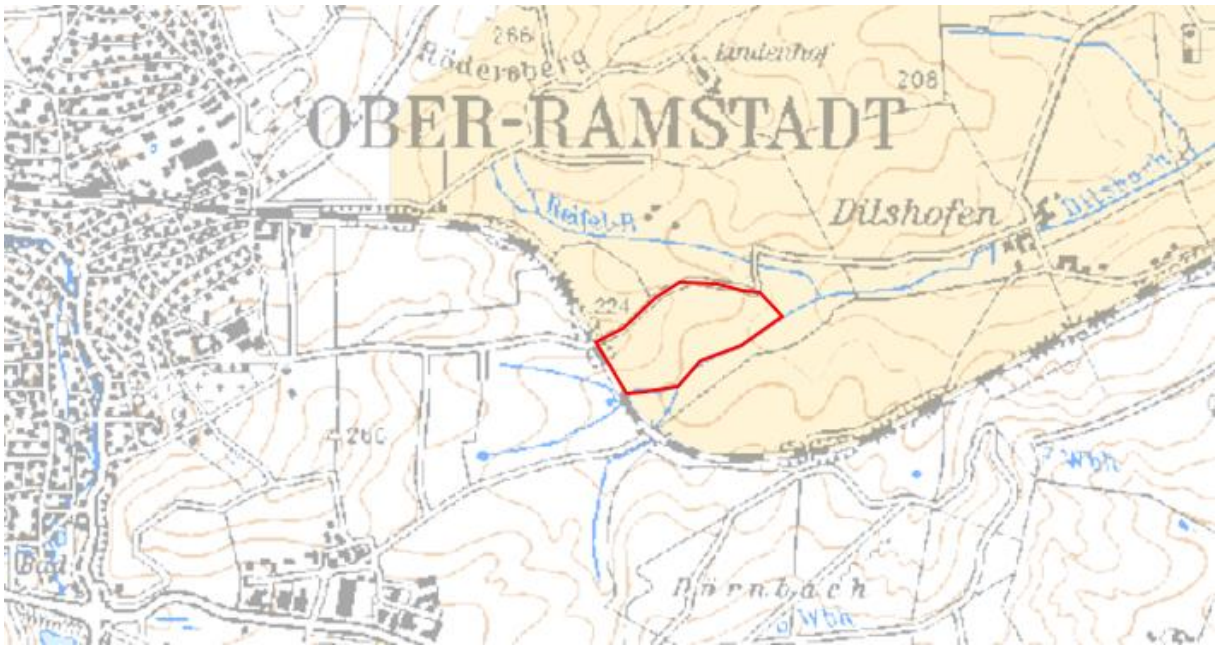

Abb. 7: Auszug aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung von Wasserschutzgebieten

1.5.8. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Ameisengrund“ sind keine Altlasten bekannt.

1.5.9. Bodendenkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Bodendenkmäler (Ober-Ramstadt 004 und 034).

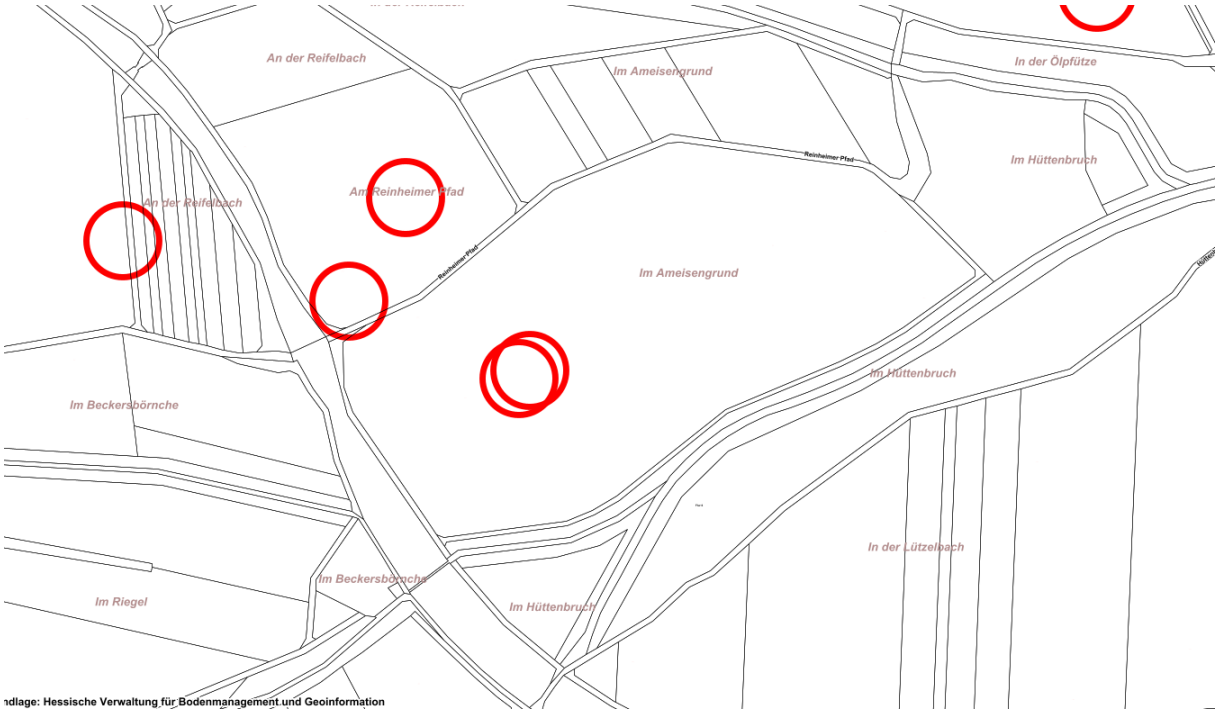

Abb. 8: Kartenaufzug zu Bodendenkmälern; Quelle Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand Nov 2024

2. PLANUNG

2.1. Lage im Raum

Das Vorhabengebiet ist naturräumlich ein Teil des Odenwalds und liegt in etwa 1,1 km Luftlinie östlich vom Siedlungskern der Stadt Ober-Ramstadt entfernt. Die Fläche ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt.

Die für die Photovoltaiknutzung vorgesehenen Flächen liegen im Bereich von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker) im Osten der Stadt Ober-Ramstadt unmittelbar östlich der Bahntrasse der Odenwaldbahn.

In der Vergangenheit wurde die Fläche für konventionelle und biologische Landwirtschaft verpachtet. Die Fläche wurde zuvor von einem Landwirt für biologischen Gemüseanbau gepachtet, der diese Nutzung jedoch im November 2023 aufgegeben hat. Die Flächen gingen anschließend an den Hauptpächter über, was mit dem vollständigen Rückbau der landwirtschaftlichen Flächen und einer Nutzungsaufgabe einher ging.

2.2. Landschaftsstruktur / Landschaftsbild / Topographie

Das etwa 10,3 Hektar große Plangebiet "Im Ameisengrund" liegt in einem intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebiet, das hauptsächlich aus Ackerflächen besteht. Es grenzt westlich direkt an die Bahnstrecke der Odenwaldbahn und wird im Norden und Osten von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Süden bildet der Dilsbach die Grenze des Plangebietes.

Das Vorhabengebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 231 „Reinheimer Hügelland“, Naturraum „Westlicher Reinheimer Buckel“. Das Reinheimer Hügelland ist eine sanftwellige Hügellandschaft mit markanten Basaltkuppen am nördlichen Rand des Odenwaldes. Die im Wesentlichen waldfreie und landwirtschaftlich genutzte lössbedeckte Landschaft liegt in einer Höhe zwischen 140 und 280 m ü.NN.

Der Standort wird durch die westlich verlaufende Bahnlinie technisch überprägt. Gemildert wird dieser Eindruck durch die Tieflage der Trasse und den begleitenden Gehölzbestand. Raumgliedernd wirkt der gehölzbestandene Bachlauf des Dilsbach. Aufgrund der offenen Landschaft sind von erhöhten Punkten teilweise weitreichende Sichtbeziehungen möglich.

Bei dem geplanten Vorhabenbereich handelt es sich um ein mäßig bewegtes Gelände. Es besteht eine Neigung von Nordwesten nach Südosten und fällt in Richtung Dilsbach ab. Das Projektgebiet liegt in einem Südhangbereich. Die Geländehöhen im Geltungsbereich liegen zwischen ca. 220 m NN im Nordwestlichen Bereich und 194 m NN im südöstlichen Bereich. Zur besseren Einschätzung der Höhenlage wird diese im Bebauungsplan durch die nachrichtliche Darstellung von Höhenlinien verdeutlicht.

2.3. Anlagenbeschreibung

Als Beitrag zur Energiewende und zur Förderung der nachhaltigen Nutzung erneuerbarer Energien soll im Plangebiet eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichtet werden. Der Betreib der Anlage dient der nachhaltigen Erzeugung von Strom aus Sonnenlicht.

Die PV-Freiflächenanlage mit ca. 18.117 Modulen sollen 87.477 m² des Plangebietes in Anspruch nehmen. Die Solarmodule werden mittels einer zweifüßigen Leichtmetallkonstruktio-

nen nach Süden geneigt aufgeständert. Die Photovoltaikmodule bilden in senkrechter Projektion eine überdeckte Fläche von rund 61.220 m² (rd. 70 % des Sondergebiets) ab. 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 dreifüßigen Metallkonstruktion befestigt und sind insgesamt maximal 2,69 m hoch und ca. 7 m breit mit einem Reihenabstand von 2,00 m.

Auf dem Gelände werden vier Transformatorenstationen errichtet. Die Transformatorenstationen haben jeweils eine Grundfläche von rd. 12 m². Die insgesamt befestigte Fläche beträgt rd. 56 m². Die max. Wandhöhe der Solarmodule beträgt 2,00 m. Es erfolgt eine frostsichere Gründung der Module mittels Rammpfählen aus Metall in den vorhandenen Untergrund. Hierdurch wird ein minimaler Versiegelungsgrad erreicht. Es kommen 1.342 Rammpfähle mit einer Grundfläche von 70 mm x 70 mm zum Einsatz. Die dadurch versiegelte Fläche beträgt rd. 7,0 m².

Für Zwischenlagerung und Baueinrichtung wird das Baufeld benutzt. Rodungen von Gehölzen sind nicht notwendig.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über bestehende Straßen und Wirtschaftswege. Die Zufahrtswege werden dabei nur während der Bauphase stärker frequentiert, während der Betriebszeit findet nur eine geringe Nutzung durch Service- und Wartungspersonal in größeren Zeitabständen statt. Der Betriebsweg zur inneren Erschließung der Fläche wird geschottert ausgeführt.

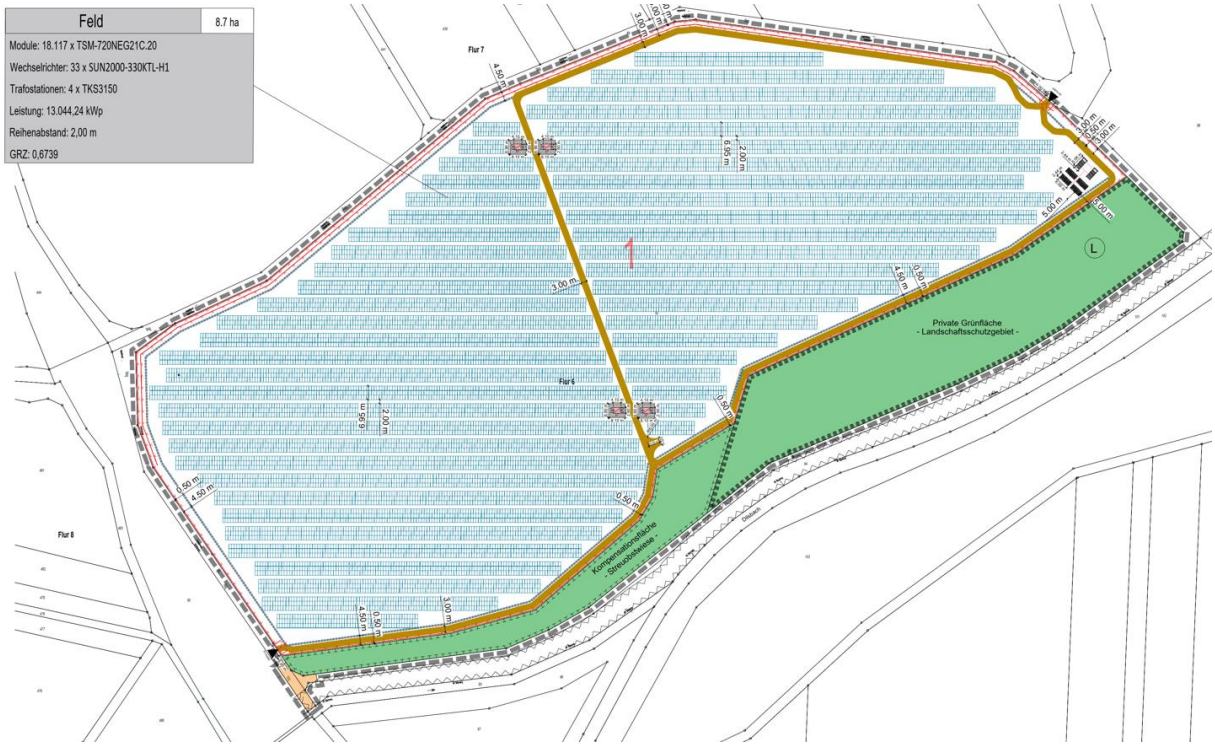

Abb. 9: Modulbelegungsplan, Stand 12.02.2025; Quelle greentech GmbH

Zur Errichtung der Anlage sind keine schweren Geräte erforderlich, eine nennenswerte Bodenverdichtung findet nicht statt. Im Bereich der Solarmodule kommt es zu Eingriffen in die bestehende Vegetation, wobei die Grasnarbe geschädigt wird. Die Verankerung der Modultische im Boden erfolgt mit Stahlprofilen, wobei keine Betonfundamente notwendig sind.

Es ist vorgesehen, die Anlage vertraglich gesichert 35 Jahre lang zu betreiben und danach vollständig zurückzubauen. Insgesamt wird durch die Errichtung und den Betrieb des Solarparks Stromproduktion von rd. 13.460 MWh/Jahr zur Einspeisung kalkuliert. Die Einspeisung erfolgt am Umspannwerk bei Georgenhausen in ca. 2,5 km Entfernung.

Die Zufahrt zur Anlage erfolgt im Südwesten des Planungsgebiets über den parallel zur Bahntrasse verlaufenden Flur- und Radweg. Die Einfriedung wird mittels eines Zaunsystems mit einer Höhe von bis zu 1,80 m umgesetzt. Besondere gestalterische Anforderungen entfallen aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart.

2.3.1. Grünordnung

Die Grundstücksfreiflächen sollen im Bereich der Anlage von der landwirtschaftlichen Nutzung in ein naturnahes Grünland umgeformt werden. Durch die in der Vorhabenfläche festgesetzte naturnahe Grünlandansaat mit extensiver Bewirtschaftung werden auf der bisherigen Ackerfläche zusätzlich extensiv genutzte Blühwiesen angelegt und dauerhaft ohne den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unterhalten. Hierdurch wird die Biodiversität der Fläche erhöht.

Die etwa 1,5 ha großen Grünflächen im Süden der Anlage (Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ und Landschaftsschutzgebiet) werden nicht in die Anlagenplanung einbezogen, sondern sollen unverändert erhalten werden, bzw. ebenfalls in Teilbereich zu Grünland umgestaltet werden.

2.3.2. Verkehrserschließung und Stellflächen

Die Fläche wird durch den im Südwesten anschließenden Flurweg erschlossen. Auf dem Gelände sind keinerlei befestige Wege vorgesehen. Lediglich zur Wartung werden in Ausnahmefällen kleiner Fahrzeuge auf das Gelände gefahren.

Gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) sind die Wege so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m betragen. Diese Werte entsprechen auch den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Vorhabenplanung ebenfalls zu beachten ist. Die Vorhabenplanung ist daher so auszulegen, dass sowohl die Zufahrt zum Vorhabengelände als auch die Umfahrungsmöglichkeit der PV-Anlage innerhalb der Einfriedung die Maßgaben der DIN 14090 berücksichtigt.

Stellplätze sind nicht vorgesehen, da im Regelbetrieb kein Personal benötigt wird.

2.4. Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

2.4.1. Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht notwendig. Daher wird das Vorhaben auch keine Zunahme des Trinkwasserbedarfs der Stadt Ober-Ramstadt verursachen.

2.4.2. Niederschlagswasser/Abwasser

Aufgrund der geplanten Nutzung ist ein Anschluss des Plangebietes an die kommunalen Abwasseranlagen nicht erforderlich.

Das auf befestigten Freiflächen sowie auf Dach- und Modulflächen anfallende Niederschlagswasser wird direkt vor Ort versickert. Eine Sammlung des Wassers ist nicht vorgesehen; stattdessen soll es unmittelbar vor den Photovoltaik-Modulen abtropfen und dezentral über die belegte Bodenzone versickern.

Da im Planbereich kein Schmutzwasser anfällt, ist eine Vermischung von Niederschlags- und Schmutzwasser ausgeschlossen.

2.5. Technische Infrastruktur - Stromanschluss/Freileitung

Eine Versorgung mit Energie ist nur in geringem Maße erforderlich. Es wird elektrische Energie erzeugt und mithilfe von unterirdischen Leitungen entlang der Wirtschaftswege zum Umspannwerk Georgenhausen geleitet und dort in das öffentliche Netz gemäß den technischen Richtlinien und Vorgaben des Netzbetreibers eingespeist.

2.6. Brandschutz

Das Brandpotenzial der Anlage ist relativ gering.

Die Umfahrung wird so gestaltet, das Feuerwehrfahrzeuge die Anlage auf Feldwegen uneingeschränkt befahren können (u.a. Ausbildung entsprechender Kurvenradien).

Eine Begehung der Anlage mit den Fachkräften für Brandschutz und der örtlichen Feuerwehr ist in jedem Fall vorgesehen und wird durch den Anlagenbetreiber veranlasst. Den Fachkräften für Brandschutz und der örtlichen Feuerwehr werden alle Informationen zur Anlage zur Verfügung gestellt und Zugang zur Anlage gewährt.

Im Falle von Speicheranlagen wie Batteriespeichern sind diese so gestaltet, dass diese im Falle eines Brandes kontrolliert abbrennen können.

3. WEITERE ABWÄGUNGSRELEVANTE UMWELTBELANGE

3.1. Umweltbericht

Gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist der Begründung des Bauleitplans ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB beizufügen. Der vorliegende Umweltbericht (Umweltbericht zum Bebauungsplan, IUS Institut für Umweltstudien Team Ness GmbH, Stand Februar 2025) stellt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die Belange des Bodenschutzes gemäß § 1a Abs. 2 und die Maßnahmen für den Klimaschutz gemäß § 1a Abs. 5 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dar.

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen wurde ein Bestandsplan erstellt und ergänzend im Umweltbericht erläutert. Da sich das Verfahren noch in einer frühen Planungsphase befindet, liegt der Umweltbericht derzeit in einer vorläufigen Fassung vor und ist als Teil II der Begründung beigefügt. Die abschließende Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen des noch zu erarbeitenden Umweltberichts für die Entwurfsplanung.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe werden im Umweltbericht detailliert beschrieben und in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Anregungen und Anforderungen, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an das Bauleitplanverfahren hinsichtlich des Inhalts, Umfangs oder Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geäußert werden, fließen in den weiteren Planungsprozess ein. Die Stadt Ober-Ramstadt bittet in diesem Zusammenhang um die Mitteilung relevanter Umweltdaten oder Hinweise zu umweltbezogenen Sachverhalten, damit diese bereits in die Erstellung des Umweltberichts für die

Entwurfsplanung einbezogen werden können.

Die Bilanzierung der Eingriffswirkungen erfolgt nach der Kompensationsverordnung (Stand 2018) unter Berücksichtigung der Betriebszeit von 35 Jahren. Demnach verbleiben bei plangemäßer Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Ein externer naturschutzrechtlicher Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen/Biotope ist in diesem Fall nicht erforderlich.

3.2. Immissionsschutz

Die durch das Vorhaben verursachten Immissionen sind – abgesehen von der zeitlich begrenzten Bauphase – vernachlässigbar gering. Dies gilt insbesondere für Schallimmissionen. Da der Wartungsaufwand gering ist, spielt der Fahrverkehr keine wesentliche Rolle. Eine vertiefte Betrachtung des Immissionsschutzes (Schallschutz) ist daher nicht erforderlich.

Durch die Höhenlage der Photovoltaik-Elemente und dem flachen Aufstellwinkel sind optische Beeinträchtigungen umliegender Nutzungen durch die Blendung nicht zu erwarten. Zudem werden die Solarpaneele nach heutigem Stand der Technik ausgeführt, um Reflexionen zu minimieren und damit Blendwirkungen zu vermeiden.

3.3. Artenschutz

Zum Ausschluss einer Betroffenheit von planungsrelevanten Tierarten und einer damit verbundenen Verletzung des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG wurde eine Bestandsaufnahme der Brutvögel durch die BG Natur Beratungsgesellschaft NATUR, Stand Juli 2023, durchgeführt. Daneben wurden die Biotoptypen, Amphibien und Reptilien kartiert. Die Ergebnisse wurden in einem Fachbeitrag Artenschutz zusammengetragen.

Es wurden insgesamt 48 Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Davon sind 20 Arten Brutvögel im Wirkraum und 28 sind Gastvögel.

In den Bebauungsplanvorentwurf wurden die formulierten Maßnahmen bzw. Empfehlungen als Festsetzungen, bzw. Hinweise zum Artenschutz übernommen. Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose treten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ein.

4. DARSTELLUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ober-Ramstadt, am 22.02.1980 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigten, ist das Plangebiet vollständig als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Im Zuge der bauleitplanerischen Umsetzung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Ziel dieser Änderung ist die Darstellung des betroffenen Bereichs als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage und Energiespeicherung“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO.

In der Systematik des wirksamen Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung der Flächen grundsätzlich nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung (Bauflächen). Ergänzend werden die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens, der Natur und der Landschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt, um die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auch auf Ebene des Flächennutzungsplans vorzubereiten.

Die bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellte Fläche wird für die Dauer der

Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage in ein „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage und Energiespeicherung“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO geändert. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB befristet auf 35 Jahre. Nach Ablauf der Nutzungsdauer und Rückbau der Anlagen wird die Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB wieder als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, um eine geordnete Nachnutzung und die Wiedereingliederung in den landwirtschaftlichen Außenbereich zu gewährleisten.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1. Bedingtes Baurecht

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird die Zulässigkeit der Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf den als „Sonstiges Sondergebiet“ ausgewiesenen Flächen auf 35 Jahre ab Inbetriebnahme der Anlage begrenzt.

Die festgesetzte Nutzung ist zudem unzulässig, wenn die PV-Anlage nach ihrer Fertigstellung und Inbetriebnahme für einen Zeitraum von mehr als 36 Monaten nicht betrieben wurde. Der Zeitpunkt der Außerbetriebnahme ist der Kommune vor Ablauf dieser Frist anzuzeigen.

Nach Eintritt der Unzulässigkeit der Nutzung sind sämtliche im Rahmen des Vorhabens errichteten baulichen und sonstigen oberirdischen Anlagen einschließlich ihrer Gründung innerhalb von 12 Monaten vollständig zurückzubauen und der ursprüngliche Zustand der Flächen ist wiederherzustellen.

Entsprechend wird die Folgennutzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB nach Ablauf der 35 Jahre als „Fläche für die Landwirtschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. Die festgelegten Kompensationsflächen sind jedoch von der Rückbauverpflichtung ausgenommen und dauerhaft zu erhalten.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird größtenteils als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage und Energiespeicherung“ festgesetzt.

Es sind im Sondergebiet SO ausschließlich aufgeständerte Photovoltaikanlagen sowie die erforderlich Nebenanlagen zum Betrieb und zur Speicherung zulässig.

Zudem sind im Geltungsbereich noch Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Im südlichen Bereich entlang des Dilsbachs sind private Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser Bereich gliedert sich in das Landschaftsschutzgebiet sowie bereits festgesetzte Kompensationsmaßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche GRZ und die Höhe baulicher Anlagen gesteuert.

5.3.1. Zulässige Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,7 festgesetzt. Die Festsetzung steu-

ert, dass es ein ausreichendes Angebot an überbaubaren Flächen gibt, dass sowohl eine wirtschaftliche Ausnutzung des Plangebiet als auch eine optimale Stromerzeugung gewährleistet werden können. Gleichzeitig biete das Platzangebot die Möglichkeit, die Module mit Abstand zueinander aufzustellen, damit eine gegenseitige Verschattung der Modulreihen vermieden werden kann. Die überbaute Grundfläche ermittelt sich aus der Projektion der Modultische auf die Ebene. Da die Modultische zwingend aufzuständern sind, entsteht so keine faktische Versiegelung. Der natürliche Bodenanschluss ist weiterhin gegeben. Zudem sichern Festsetzungen die Begrünung unter den Modultischen.

Die Modulfeldbreite wird aus brandschutztechnischen Gründen auf 120 m festgesetzt. Die örtliche Feuerwehr hat Fahrzeuge mit einer Wurfweite von 60 m.

Zusätzlich wird festgelegt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, ihre Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

Zur weiteren Steuerung wird die Grundfläche der Anlagen zur Umwandlung und Speicherung gewonnener Energie auf 200 m² zum Schutz des Landschaftsbildes beschränkt.

5.3.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,0 m über der Geländeoberfläche festgesetzt, um neben den mehrreihigen Solarmodulen, die nur 2,5 m haben, auch die Errichtung notwendiger bzw. zulässiger technischer Einrichtungen wie Transformatoren oder Speicherbatterien zu ermöglichen. Mess- und sicherheitstechnische Anlagen wie Masten für Sensoren oder Kameras dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 4,0 m überschreiten. Da diese Anlagen eine möglichst freie Höhenlage erfordern, ihre Anbringung an schmalen Masten jedoch kaum das Landschaftsbild beeinflusst, ist diese Überschreitung aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Zur Einhaltung von § 18 Abs. 1 BauNVO, der die Bestimmung erforderlicher Bezugspunkte bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen vorschreibt, wird festgelegt, dass der untere Bezugspunkt die Geländehöhe im geometrischen Zentrum (Schwerpunkt) des jeweiligen Modultisches bzw. der jeweiligen baulichen Anlage ist. Zur besseren Einschätzung der Höhenlage werden im Bebauungsplan nachrichtlich Höhenlinien dargestellt.

5.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Anlage muss nur zu Wartungszwecken angefahren werden. Stellplätze werden daher nicht regelmäßig benötigt. Aufgrund der Größe der Anlage werden aber im ganzen Anlagenbereich immer wieder vereinzelt Anfahrts- und Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge gebraucht. Diese sollen grundsätzlich innerhalb des Baufensters zulässig sein, um eine Flexibilität für die Ausführungsebene zu sichern.

Eine bauliche Verfestigung der Stellplätze wird im Landschaftsbild nicht gewünscht, daher werden Garagen und Tiefgaragen ausgeschlossen.

Die Verortung der Nebenanlagen wird ebenfalls auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) beschränkt. Zum einen wird so eine Fahrbahn von 3,0 m und somit eine Umfahrbarkeit der Anlage im Anlagenbereich freigehalten, zum anderen werden alle baulichen Anlagen auf den Bereich des Baufenster beschränkt.

5.5. Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

Das Plangebiet kann über den öffentlichen Wirtschaftsweg von Süden (Flur 6, Flurstück Nr.

91 teilw.) angefahren werden. Um den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB zu entsprechen, ist die örtlichen Verkehrsflächen zur gesicherten Erschließung des Baugebiets festgesetzt.

5.6. Private Grünflächen

Innerhalb des Vorhabengrundstücks (Flur 6, Flurstück 92) befinden sich im südlichen Grundstücksbereich zwei schützenswerte Grünflächen: Ausläufer des Landschaftsschutzgebiets Nr. 2432002 „Auenverbund Untere Gersprenz“ und eine Kompensationsfläche Streuobstwiese. Beide Flächen werden nicht in die Anlagenplanung einbezogen, sondern als private Grünflächen gesichert.

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Erhalt und der Sicherung des Grünbestands, bzw. im Fall des Landschaftsschutzgebiets dem weiteren Ausbau der Grünflächen.

5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.7.1. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen sichern, dass das auf befestigten Freiflächen sowie auf Dach- und Modulflächen anfallende Niederschlagswasser wird direkt vor Ort versickert. Eine Sammlung des Wassers ist nicht vorgesehen; stattdessen soll es unmittelbar vor den Photovoltaik-Modulen abtropfen und dezentral über die belegte Bodenzone versickern.

5.7.2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um die Auslösung der Verbotstatbestände zu vermeiden, werden gemäß Fachbeitrag Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Sie sind einzuhalten, damit Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Vermeidungsmaßnahmen, die nicht verortet sind, gelten im gesamten Geltungsbereich. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen sind aus dem Artenschutzbericht begründet und abgeleitet.

5.8. Flächen zum anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Kompensation des geplanten Eingriffs für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope erfolgt plangebietsintern durch die Entwicklung von Extensiv-Grünland im Bereich der PV-Anlage. Unter anderem wird hierbei extensives Grünland (naturnahe Grünlandanlage) auf den bisher überwiegend als Ackerfläche ausgeprägten Flächen entwickelt.

6. AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN

6.1. Einfriedungen

Die PV-Anlage ist aus Sicherheitsgründen einzufrieden. Um das Landschaftsbild zu schonen, wird die Art und Höhe der Einfriedungen gesteuert. Zum nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg ist die Einfriedung zum Schutz des Landschaftsbildes einzugrünen.

Zudem berücksichtigen die Festsetzungen Belange der Landwirtschaft (0,5 m Abstand zu Wirtschaftswegen) und des Artenschutzes (Durchlässigkeit für Kleintiere).

6.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Eingriffe in das natürliche Gelände sollen so gering wie nötig ausfallen, u. a. damit eine Zurückführung in den vorherigen Zustand nach Nutzungsaufgabe ohne große Baumaßnahmen erfolgen kann. Daher werden die Maßnahmen zur Geländemodellierung wie Aufschüttungen und Abgrabungen auf das Maß begrenzt, dass nach Landesordnungsrecht unbedenklich und genehmigungsfrei ist.

6.3. Werbeanlagen

Um das Landschaftsbild nicht einzuschränken, werden Werbeanlagen ausgeschlossen.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2432002 „Auenverbund Untere Gersprenz“ wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, sind als unverbindliche Hinweise als eigener Textteil „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ nach den eigentlichen textlichen Festsetzungen abgedruckt.

8.1. Flächenbilanz

Die geplante Anlage umfasst eine Gesamtfläche von 103.284 m². Davon sind 87.477 m² als Anlagenfläche ausgewiesen. Die Gebäude, darunter Trafostationen und Batteriespeicher, nehmen eine maximale Fläche von etwa 56 m² ein. Zur Minderung von Umweltauswirkungen sind innerhalb der Anlagenfläche 4.165 m² für Kompensationsmaßnahmen, sowie 11.447 m² als Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Darüber hinaus sind weitere 205 m² für Straßenverkehrsfläche reserviert.

Geltungsbereich	103.295 m²
Anlagenfläche	87.477 m²
Darunter Gebäude (Trafostationen und Batteriespeicher)	*56 m²*
Fläche für Minderungsmaßnahmen	4.165 m²
Landschaftsschutzgebiet	11.447m²
Verkehrsfläche	206 m²

9. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. September 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) i.d.F. vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90,93)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli .2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNaG) i.d.F. vom 25. Mai 2025 (GVBI. 2023 | S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBI. 2024 | Nr. 57)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

10. VERZEICHNIS GUTACHTEN

- Fachbeitrag Artenschutz, BGNatur Beratungsgesellschaft NATUR, Stand Juli 2023