

Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Budenrain" in Bad Salzschlirf

Stand: 25.03.2025,
ENTWURF

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (BGBl. I Nr. 394 vom 22.12.2023)
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023)
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
HBO	i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 11. Juli 2024 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2005/36/EG in der Hessischen Bauordnung und im Hessischen Ingenieurgesetz sowie zur Regelung der Zuständigkeit für die Durchführung des Wohngeldgesetzes (GVBl. Hessen Nr. 32 vom 15.07.2024)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

A. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Entsprechend § 12 (3) BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

B. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB und §§ 11 (2) BauNVO)

1. Sonstiges Sondergebiet für Anlagen die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik) dienen.
 - a) Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen, dazugehörigen Trafostationen, Zuwegungen und weiteren dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen.
 - b) Zur Sicherstellung einer langfristigen Versorgung des öffentlichen Bereiches mit geglättetem Elektrizitätsangebot und der Sicherstellung des wirtschaftlichen Betriebes des Solarparks sind Großspeichersysteme Battery Energy Storage Systems (BESS) auf dem Vorhabengebiet in einer Größenordnung von ca. 200 m² zulässig.
 - c) Für einen Beitrag zur Herstellung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Kraftfahrzeuge sind Flächen zur Herstellung von Ladesäulen und Stellplätzen für PKW auf dem Vorhabengebiet in einer Größenordnung von ca. 150 m² entsprechend dem Vorhabens- und Erschließungsplan zulässig.
 - d) Die Geländefläche kann extensiv als Grünland mit Beweidung genutzt werden.

C. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und 23 BauNVO)

1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze im Nord-Osten beträgt 3,0 m (Bereich 1), im Westen 8,0 m (Bereich 2), im Süden 6,0 m (Bereich 3).

Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modultische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2. Höhe der baulichen Anlagen (Module)

Die maximal zulässige Höhe der Solar-Module einschließlich Tragkonstruktion wird mit 3,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite der Solar-Module bzw. der Nebenanlagen. Als oberer Bezugspunkt gelten die Oberkante der Solar-Module bzw. der Nebenanlagen.

D. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Es werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

E. Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Freileitungen, die der Telekommunikation oder der Stromversorgung dienen, ist nicht zulässig. Alle Leitungen sind unterirdisch zu führen

F. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

1. Es wird im Randbereich der PV-Module die Anlage von Feld-, Weg und Wiesesäumen (Randeingrünung, Einsaat aus gebietseigener Herkunft) festgesetzt.
2. Die Unternutzung der PV-Module wird als naturnahe Grünlandanlage festgesetzt (extensive Nutzung).
3. Im Plangebiet wird das Erhalten von vorhandenen Gehölzen festgesetzt. Der vorhandene Heckenriegel auf dem Flst Nr. 54/1 muss für die Umsetzung der Freiflächen-PV-Anlage zwingend verlagert werden (Rodungsgenehmigung vom 07.02.2025).

Bei Verlust ist ein gleichwertiges Gehölz zu ersetzen. Vorgeschlagen werden:

Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Virburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Corylus avellana	(Hasel)

4. Der naturschutzrechtliche Ausgleich findet auf dem Flst Nr. 52, Flur 18, Gemarkung Bad Salzschlirf entsprechend dem Landschaftspflegerischer Begleitplan nach den Vorgaben des Landes Hessen für die Errichtung eines Solarparks in der Gemeinde Bad Salzschlirf“ /, ORCHIS Umweltplanung GmbH, Bertha-Benz-Straße 5 | 10557 Berlin – vom 24.03.2025 statt.

5. Angrenzend an das Plangebiet auf dem gemeindlichen Weg Flst Nr. 111/24 wird das Anpflanzen von Kirschbäumen/ die Ergänzung der vorhandenen Kirschbaumreihe als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.
6. Befestigung von Flächen:
Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen, Zufahrten etc. sind wasserdurchlässige Materialien – vorrangig Schotterbeläge – alternativ auch Ökoporenplaster, breittufige Rasenpflaster sowie Rasengittersteine zu verwenden.
7. Artenschutz
Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG wird verwiesen. Unter Einhaltung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags v. 31.01.25 (AFB) definierten Maßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Arten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) zu erwarten. Laut Vorgaben des AFB werden folgende Maßnahmen definiert:

Haselmaus:

- Rodungsarbeiten vor dem 15. Oktober (vor der Überwinterungsphase)
- Alternativ: gestaffelte Flächeninanspruchnahme (1. Rückschnitt der Gehölze im Winter, 2. Rodung der Stubben erst ab Ende der Überwinterung der Haselmäuse: ab Juni)
- die Flächen während der Gehölzrückschnitte zu befahren, ist untersagt
- Ausgleichshabitats in der Umgebung schaffen

Fledermäuse:

- Zeitliche Regelung der Rodungsarbeiten (01. September bis 28. Februar zulässig)
- Vorab Kontrolle und Verschluss von möglichen Baumhöhlen und Spalten

Vögel

- keine Baufeldfreimachung und Rodung während der Brutzeit
- Beginn der Bauphase vor der Brutzeit
- Vorab Kontrolle und Verschluss von möglichen Baumhöhlen und Spalten

G. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der Kurvensituation an der K 112 ist ein ca. 40 m langer und ca. 3 m hoher Anlagenzaun mit Sichtschutzblenden (Blendschutz 1) zulässig. An der Kreuzung Müser Straße / Lärchenweg ist ein ca. 51 m langer und ca. 2,3 m hoher Anlagenzaun mit Sichtschutzblenden (Blendschutz 2) zulässig (siehe Blendgutachten v. 25.04.24).

H. Räumlicher Geltungsbereich 1

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Flur 18 der Gemarkung Bad Salzschlirf, Flst Nr. 54/1, 118/1 und 55/1.

Räumlicher Teil-Geltungsbereich 2 (Ausgleich)

Der räumliche Teil-Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst einen Teil von Flurstück 52, Flur 18, Gemarkung Bad Salzschlirf. Dem Ausgleich dient eine Fläche von ca. 9440 m².

II. GESTALTERISCHE / BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

1. Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopografie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern.

Sollten Blendschutzmaßnahmen notwendig werden, darf der Zaun dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden. Ein Maß von 3,0 m darf nicht überschritten werden.

2. Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen u.a. getroffen wird (§ 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Sie ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es sind Lampen zu verwenden, die die Anlockung von Insekten mindern.

3. Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen ist im Gebiet nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

III. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

B. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Regierungspräsidium Kassel (obere Wasserbehörde) unterrichtet werden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

C. Kampfmittelbeseitigung

Eine Luftbilddauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angefragt. Über die bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Es liegt kein begründeter Verdacht vor, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen (Stellungnahme Nr. B6394-2023 v. 23.10.2023).

D. Baugrund / Boden

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß der geologischer Übersichtskarte (GÜK300) des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie Karte innerhalb des geologischen Strukturraums 2.2.37 „Lauterbacher Graben“. Als Hauptgesteinseinheiten sind „Sandstein, fein- und mittelkörnig und Tonstein“ sowie „Sandstein, grobkörnig, geröllführend“ angegeben. Die Stratigraphische Zuordnung ist „Mittlerer Bundsandstein“. Auf die Anwendung des Merkblatts „Bodenschutz für Bauausführende“ des HMLU, 2024, wird hingewiesen. Es liegt ein Baugrundgutachten / eine hydrogeologische Stellungnahme des Baugrundlabors Fulda mit Datum vom 18.03.2025 vor. Dieses ist bei der weiteren Baugenehmigungsplanung sowie der Bauausführung zu beachten.

E. Fachgutachten

Als weitere Fachgutachten liegen ein Blendgutachten v. 25.04.24 der Fa. Sonnwin, Netzwerk unabhängiger Gutachter für Photovoltaik und Stromspeicher, Moorrege, sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag v. 31.01.25 des Büros Orchis Umweltplanung GmbH, Berlin, vor. Zudem wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan nach den Vorgaben des Landes Hessen für die Errichtung eines Solarparks in der Gemeinde Bad Salzschlirf /, ORCHIS Umweltplanung GmbH, Bertha-Benz-Straße 5 | 10557 Berlin – vom 24.03.2025 erstellt, welcher Aussagen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Biotope, Fauna und Landschaftsbild enthält.

F. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Bearbeitung:

Planverfasser
Großenlüder, 25.03.2025

Aufgestellt:

Gemeinde Bad Salzschlirf,
Bad Salzschlirf, den _____

Planungsbüro Dagmar Sippel
Dipl. Ing. Stadtplanung (AKH)

Peter Klug, Bürgermeister
Unterschrift / Dienstsiegel