



Vorläufige Begründung  
zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan

„Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage  
Zur Kuppe, Bad Salzschlirf“  
Nr. 25

Stand: 24.08.2022, Vorentwurf für Aufstellungsbeschluss



PLANUNGSBÜRO  
Dagmar Sippel

## **Gemeinde Bad Salzschlirf**

### **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Zur Kuppe" im Planbereich Nr. 25**

#### **Inhaltsverzeichnis**

- Teil A      Planungsbericht**
- Teil B      Umweltbericht**
- Teil C      Ergebnisse der Beteiligungen**

#### **Auftraggeber:**

Gemeinde Bad Salzschlirf, Landkreis Fulda

#### **Auftragnehmer:**

Dipl. Ing. Dagmar Sippel,  
Stadtplanerin (AKH - Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen)  
An der Röde 32  
36137 Großenlüder  
Tel. 06648/ 6259394  
info@planungsbuero-sippel.de  
<http://www.planungsbuero-sippel.de>

# Teil A Planungsbericht

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abbildungsverzeichnis .....  | 4  |
| Verfahrensvermerke: .....  | 4  |
| 1. Erfordernis der Planaufstellung .....   | 5  |
| 2. Planerische Vorgaben .....  | 6  |
| 3. Räumlicher Geltungsbereich .....  | 7  |
| 4. Bestand .....   | 8  |
| 5. Flächenkulisse Freiflächensolaranlagenverordnung .....                          | 8  |
| 6. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans .....               | 9  |
| a) Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 (1) BauGB .....                       | 9  |
| b) Art der baulichen Nutzung .....   | 9  |
| c) Maß der baulichen Nutzung .....   | 9  |
| d) Erschließung/Verkehr .....  | 9  |
| e) Regelungen des Wasserabflusses / Regenrückhaltung .....                         | 9  |
| f) Umweltbelange / Klimaschutz .....   | 9  |
| 7. Flächenbilanz und Dichtewerte .....   | 10 |
| 8. Örtliche Bauvorschriften .....  | 10 |
| 9. Kosten (Haushalt) / Folgekosten .....   | 10 |
| 10. Bodenschutz- und Umwidmungsklausel gem. §1a Abs. 2 Satz 1 und 4<br>BauGB ..... | 10 |
| 11. Artenschutz .....  | 10 |
| 12. Umsetzung / Planverwirklichung .....   | 10 |
| Teil B Umweltbericht .....   | 11 |
| Teil C Ergebnisse der Beteiligungen .....  | 11 |
| Quellenverzeichnis: .....  | 11 |
| ABKÜRZUNGEN: .....   | 12 |

## Abbildungsverzeichnis

|  |   |
|--|---|
| Abb. 1: Luftbild des Plangebietes .....  | 5 |
| Abb. 2: Ausschnitt aus dem Teilregionalplan Energie Nordhessen, Südblatt, 2017 ... | 6 |
| Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Salzschlirf .....  | 7 |
| Abb. 4: Ausschnitt aus der Karte zum Freiflächensolaranlagenenerlass Hessen .....  | 8 |

## Verfahrensvermerke:

| <b>Bearbeitungsstand/ Bemerkung</b>  | <b>BauGB</b> | <b>Datum/ Zeitraum</b> |
|--|--------------|------------------------|
| Aufstellungsbeschluss (geplant)  | § 2 (1)      | 21.09.2022             |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung   | § 3 (1)      |                        |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange | § 4 (1)      |                        |
| Öffentliche Auslegung  | § 3 (2)      |                        |
| Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange             | § 4 (2)      |                        |
| Satzungsbeschluss  | § 10         |                        |

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Die Entwicklung des Gebietes als Sondergebiet für eine Freiflächensolaranlage dient der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem privaten Grundstück eines ansässigen Investors zur eigenen Stromversorgung im Norden von Bad Salzschlirf. Solaranlagen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB, für die im Außenbereich gem. § 35 BauGB kein Baurecht besteht.

Eine erste Anfrage seitens des Investors bei der Gemeinde Bad Salzschlirf zum Bau einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage erfolgte im Juli 2022. Danach erfolgte eine Anfrage beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Fachdienst Bauen und Wohnen, mit dem Ergebnis, dass für das Vorhaben ohne Bauleitplanung keine Genehmigungsfähigkeit vorliegt. Die Planung findet auf landwirtschaftlich benachteiligtem Gebiet statt.

Die Photovoltaik in Hessen hat das Potential, einen erheblichen Beitrag zur Stromversorgung zu leisten. Das Land Hessen unterstützt daher die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf Dächern und weiteren versiegelten Fläche mit verschiedenen Angeboten. Trotz dieser Unterstützungsangebote ist der PV-Zubau allein auf Dächern und versiegelten Flächen in Hessen nicht ausreichend. Durch die Freiflächensolaranlagenverordnung (FSV) ist eine Vergütung auch in „landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten“ außerhalb von Natura 2000-Gebieten möglich. Die Lage des Gebietes ist auf der folgenden Karte zu erkennen:



Abb. 1: Luftbild des Plangebietes

## 2. Planerische Vorgaben

### Anpassung an Ziele der Raumordnung (Regionalplan)

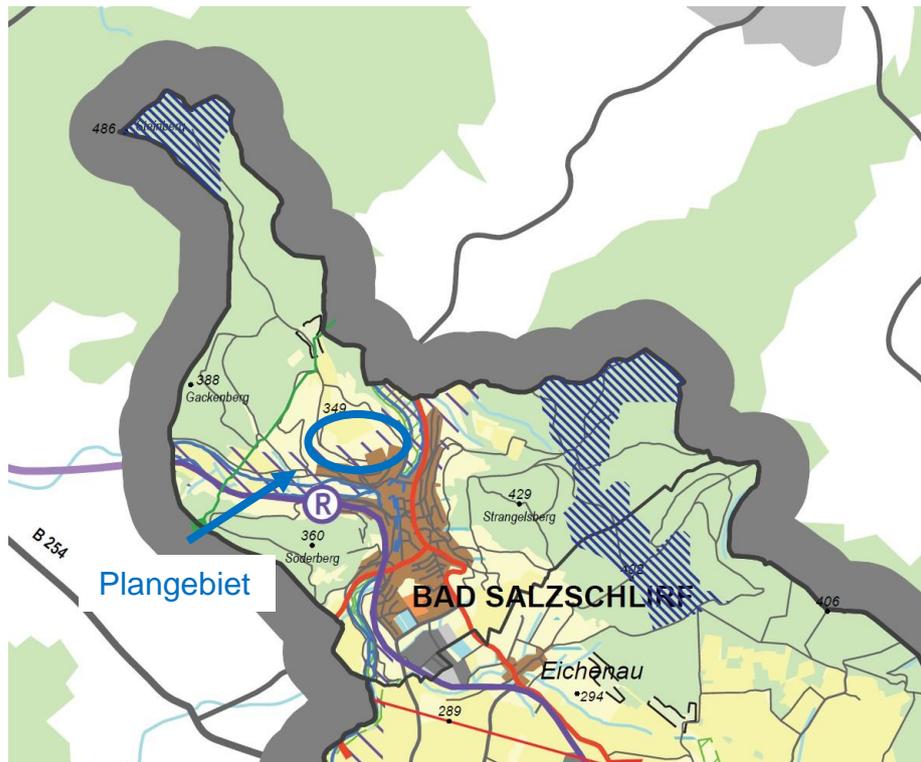


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Teilregionalplan Energie Nordhessen, Südblatt, 2017

Der Teil-Regionalplan Energie Nordhessen legt die Fläche derzeit als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft fest. Eine Anfrage bei der Regionalplanung hat ergeben, dass einer Bauleitplanung nichts entgegensteht, wobei auf den Ansatz einer Doppelnutzung im Bestand und die Erschwernis der Erweiterungsmöglichkeit des Betriebsgeländes hingewiesen wird.

Die Ertragsmesszahl des Standorts liegt bei 28 und damit unterhalb des Gemarkungsschnitts von Bad Salzschlirf. Insoweit entspricht das Projekt den Zielsetzungen und Regelungen des Teilregionalplans Energie im Kap. 5.2.2.3 Solarenergie.

Da auch eine Dachflächen PV-Anlage von ca. 400 kWp auf dem bestehenden Betriebsgebäude beabsichtigt ist, kommt dies dem regionalplanerischen Ansatz der Doppelnutzung im Bestand (d.h. PV-Nutzung vor allem auf (Hallen-)Dächern, Fassaden und mindergenutzten oder versiegelten Flächen wie Parkplätze), entgegen.

Der Teilregionalplan Energie Nordhessen sieht in der nördlichsten Ecke der Gemarkung Bad Salzschlirf ein Vorranggebiet für die Windenergie vor (Kennung: FD 23, „Östlicher Steinberg“).

Aus der Begründung zum Landesentwicklungsplan Hessen geht zudem hervor, dass bei den unter 4.2.4. genannten Ländlichen Räumen „die Potenziale für neue Erwerbstätigkeiten durch Erholung und Tourismus, Erneuerbare Energien ... im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung mit den ökologischen Schutzinteressen in Einklang zu bringen“ sind.

Aus dem Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) geht gem. § 2 die besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien hervor. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie die dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

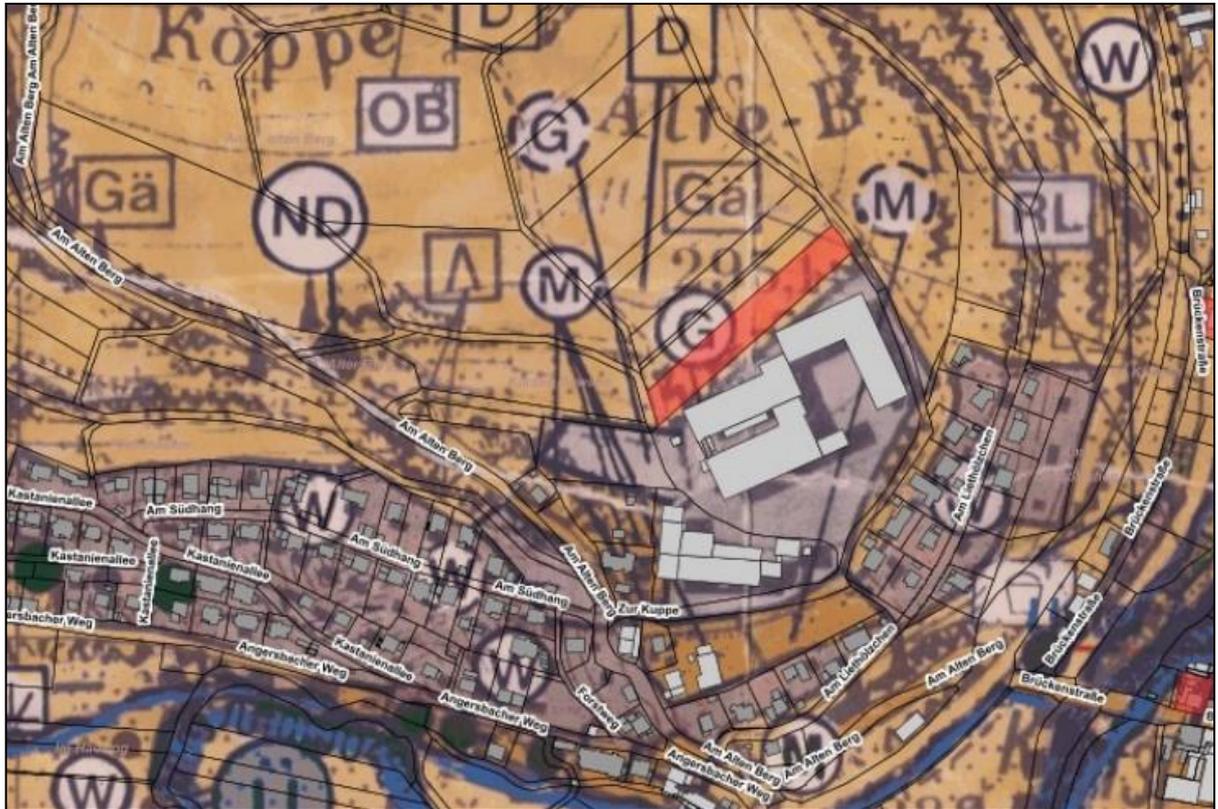


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Salzschlirf

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Salzschlirf ist das Plangebiet noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB ist daher notwendig.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Zur Kuppe“ umfasst das Flst Nr. 63, Flur 12, Flurlage „Liete“ der Gemarkung Bad Salzschlirf mit einer Fläche von ca. 0,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück Nr. 64/1
- Im Osten durch den bestehenden Weg Flurstück Nr. 84/1
- Im Süden durch das bestehende Betriebsgelände, Flurstück Nr. 80/3
- Im Westen durch den bestehenden Weg Flurstück Nr. 117

#### 4. Bestand

Der geplante Anlagenstandort liegt nicht im Bereich von nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen, außerhalb von Schutzgebieten und nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Das Gebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Es handelt sich dabei nach Einschätzung der UNB des Landkreises Fulda v. 26.07.22 um mageres Grünland.

Im Süden schließt das Gebiet an das bestehende Betriebsgelände des Vorhabenträgers an. Nach Norden schließt freie Landschaft mit der Erhebung „Koppe“ (348 m ü. NN) und einem Himmelskundlichen Beobachtungspunkt (Sonnenobservatorium Bad Salzschlirf) sowie in etwa 1 km Entfernung ein größeres Waldgebiet an.

#### 5. Flächenkulisse Freiflächensolaranlagenverordnung

Die Freiflächensolaranlagenverordnung ermöglicht seit dem 30.11.2018 in Hessen den Bau von PV-Anlagen in benachteiligten landwirtschaftlichen Gebieten. Vorher waren sie nur auf Konversionsflächen sowie entlang von Autobahnen und Schienenstrecken zulässig.

Die betreffende Fläche ist in der Orientierungskarte zur Flächenkulisse aus der Freiflächensolarverordnung als landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet gekennzeichnet. Die Ertragsmesszahl des Standorts liegt bei 28 und damit unterhalb des Gemarkungsschnitts von Bad Salzschlirf.

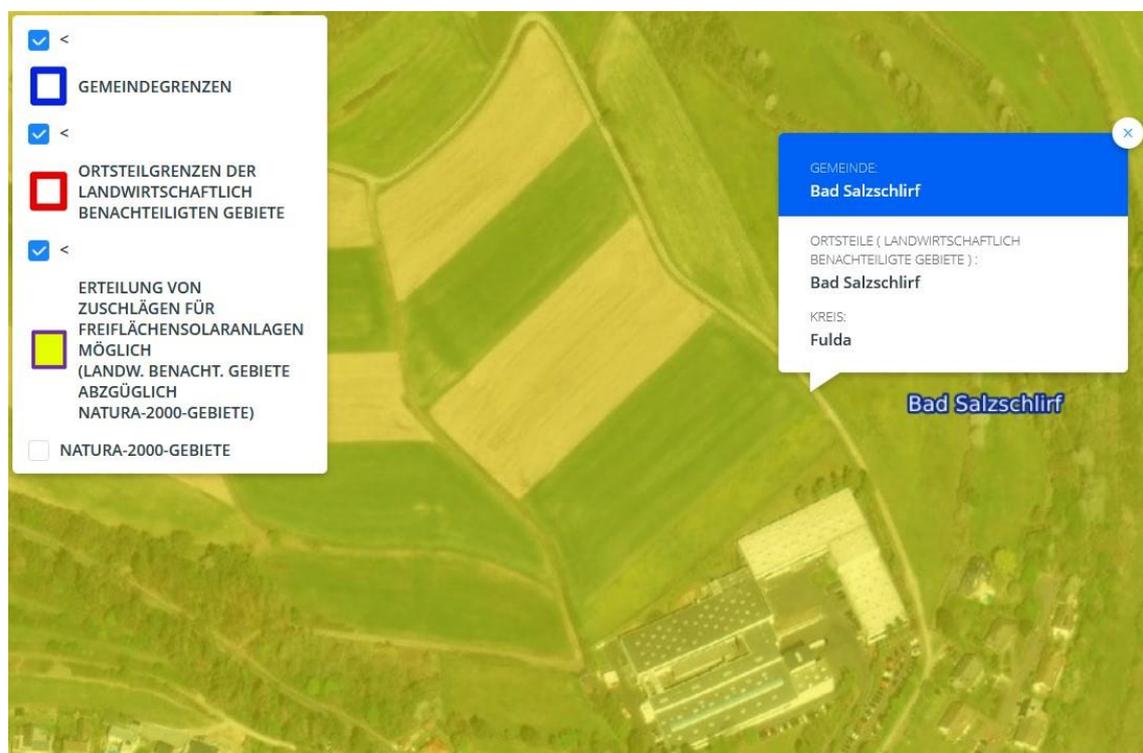


Abb. 4: Ausschnitt aus der Karte zum Freiflächensolaranlagenenerlass Hessen

## 6. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

- a) Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 (1) BauGB  
Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde 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 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Vorgesehen ist die Erstellung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromversorgung neben dem bestehenden Betriebsgelände. Ergänzend hierzu wird eine Dachflächen-Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von ca. 400 kWp auf dem bestehenden Betriebsgebäude geplant. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt entweder über den bestehenden Weg Nr. 84/1 oder über das Betriebsgelände.

- b) Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB ergibt sich für die Gebietsfläche die Einstufung als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO für die Photovoltaik.

- c) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann durch die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Neigung der Module und den Abstand der Modulreihen konkretisiert werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung eines Bauftens gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

- d) Erschließung/Verkehr

Neben der Zufahrt zur Anlage können auch die Wege innerhalb der PV-Freiflächenanlage abschließend geregelt werden. Die Erschließung der Anlage soll über den Weg Flst Nr. Nr. 84/1 erfolgen oder über das Betriebsgelände. Die Stromspeisung soll über die betriebseigene Trafostation erfolgen. Unter der Woche wird der Eigenstrom selbst genutzt; am Wochenende erfolgt eine Netzeinspeisung.

- e) Regelungen des Wasserabflusses / Regenrückhaltung

Die Festsetzung bzgl. der Regelung des Wasserabflusses / Regenrückhaltung werden *im weiteren Verfahren ergänzt*.

- f) Umweltbelange / Klimaschutz

Grundsätzlich wird die Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien als Beitrag zum Klimaschutz angesehen. Bis 2050 will das Land Hessen seinen Bedarf an Strom und Wärme vollständig aus erneuerbaren Energiequellen decken, um eine sichere und umweltschonende Energieversorgung in Hessen zu gewährleisten.

Das Hessische Energiegesetz sieht vor, durch „die Steigerung der Energieeffizienz, die Verbesserung der Energieeinsparungen, die Förderung des Ausbaus einer möglichst dezentralen und soweit notwendig zentralen Energieinfrastruktur aus erneuerbaren Energien, die Schaffung der gesellschaftlichen Akzeptanz für den Umbau hin zu einer Energieversorgung aus erneuerbaren Energien und die Begrenzung der negativen Auswirkungen des Klimawandels“ zu gewährleisten.

Da die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaik aber voraussichtlich einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt, ist nach Vorabstimmung mit der UNB v. 04.08.22 eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit Kompensations- bzw Ausgleichsmaßnahmen, eine Prüfung von artenschutzrechtlichen Konflikten, sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu prüfen. Ggf. ist ein Blendgutachten erforderlich.

## 7. Flächenbilanz und Dichtewerte

|                              |                     |                     |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Bruttobauland (Gesamtfläche) | ca. 0,5 ha          | 100 %               |
| Nettobaufläche               | <i>wird ergänzt</i> | <i>wird ergänzt</i> |

## 8. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften‘ kann die Gemeinde in baugestalterischer Absicht erlassen. Bei Bebauungsplänen für Freiflächen-PV-Anlagen bezieht sich der Gestaltungswille vornehmlich auf Module, Befestigungselemente und Einfriedungen. Wenn es keine gestalterische Notwendigkeit gibt, kann auf die örtliche Bauvorschrift verzichtet werden.

## 9. Kosten (Haushalt) / Folgekosten

Innerhalb des Plangebietes entstehen keine öffentlichen Verkehrs- bzw. Erschließungsanlagen, daher ist mit keinen Folgekosten durch die Entwicklung des Gebietes zu rechnen.

## 10. Bodenschutz- und Umwidmungsklausel gem. §1a Abs. 2 Satz 1 und 4 BauGB

Gem. der Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß der Mitteilung der UNB v. 04.08.22 ist bei Anlagengestaltung darauf zu achten, dass eine maschinelle Pflege durch Mahd und Abtransport des Materials umsetzbar ist. Bei der Aussaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

## 11. Artenschutz

Nach Maßgabe der Voreinschätzung der UNB vom 04.08.22 ist eine Prüfung von artenschutzrechtlichen Konflikten (§ 44 (1) BnatSchG) erforderlich, insbesondere in Hinblick auf Wiesenbrüter und Reptilien. Ggf. kommt eine worst-case-Abschätzung in Betracht.

## 12. Umsetzung / Planverwirklichung

Da es sich bei der Planung um ein konkretes Vorhaben eines Vorhabenträgers handelt, ist innerhalb einer noch festzusetzenden Frist mit der Umsetzung der Planung zu rechnen. Die Frist wird im (noch abzuschließenden) Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger festgelegt.

## Teil B Umweltbericht

Der Teil B, Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Zur Kuppe“ Nr.25 wird im weiteren Verfahren erstellt.

## Teil C Ergebnisse der Beteiligungen

- Wird nach Durchführung der Offenlage als Anlage beigefügt

| <u>Bearbeitet:</u>                       | <u>Aufgestellt:</u>             |
|--|---------------------------------|
| Planungsbüro Dagmar Sippel               | Gemeinde Bad Salzschlirf        |
| Großenlüder, den 24.08.2022              | Bad Salzschlirf, den            |
|  |                                 |
| Dagmar Sippel<br>Dipl. Ing. Stadtplanung | Matthias Kübel<br>Bürgermeister |

### Quellenverzeichnis:

- Bestandsdatenausgabe aus der Liegenschaftskarte des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation HVBG
- DVW Arbeitskreis AK 5, Merkblatt 17-2018, „Bebauungsplanung für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen“, 11.06.2018
- Gemeinde Bad Salzschlirf, Flächennutzungsplan v. 2004
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021)
- Freiflächensolaranlagenverordnung: [www.energieland.hessen.de](http://www.energieland.hessen.de)
- Fünfte Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen, 16.07.2021
- Hessisches Energiegesetz (HEG) v. 21.12.2021
- Luftbild des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG) v. 08.05.2020
- Richtlinie des Landes Hessen zur energetischen Förderung im Rahmen des Hessischen Energiegesetzes (HEG) v. 09.10.2019
- Teil-Regionalplan Energie Nordhessen, genehmigt durch die Hessische Landesregierung am 15.05.2017
- Verordnung über Gebote für Freiflächensolaranlagen (Freiflächensolaranlagenverordnung – FSV) v. 18.11.2018; Gesetz- und Verordnungsblatt Hessen Nr. 28/2018, S. 678

**ABKÜRZUNGEN:**

|             |   |
|-------------|---|
| BnatSchG    | Bundesnaturschutzgesetz                                     |
| BauGB       | Baugesetzbuch   |
| BauNVO      | Baunutzungsverordnung                                       |
| B-Plan      | Bebauungsplan   |
| DN          | Dachneigung   |
| FD          | Flachdach   |
| FNP         | Flächennutzungsplan   |
| FFH-Gebiet  | Flauna-Flora-Habitat-Schutzgebiet                           |
| Flst.       | Flurstück   |
| FSV         | Freiflächensolarverordnung                                  |
| GE          | Gewerbegebiet   |
| GRZ         | Grundflächenzahl  |
| GFZ         | Geschoßflächenzahl  |
| HAGBNatSchG | Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz    |
| HEG         | Hessisches Energiegesetz                                    |
| HBO         | Hessische Bauordnung  |
| HGO         | Hessische Gemeindeordnung                                   |
| HLPG        | Hessisches Landesplanungsgesetz                             |
| HVBG        | Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation |
| kWp         | Kilowatt peak (Leistung einer PV-Anlage)                    |
| L           | Landesstraße  |
| LEP         | Landesentwicklungsplan                                      |
| LPlan       | Landschaftsplan   |
| m üb. NN    | Meter über NormalNull                                       |
| o.M         | ohne Maßstab  |
| PD          | Pulldach  |
| ROG         | Raumordnungsgesetz  |
| RP          | Regierungspräsidium   |
| SO          | Sondergebiet gem. BauNVO                                    |
| TÖB         | Träger öffentlicher Belange                                 |
| UNB         | Untere Naturschutzbehörde                                   |
| WE/ha       | Wohneinheiten pro Hektar                                    |