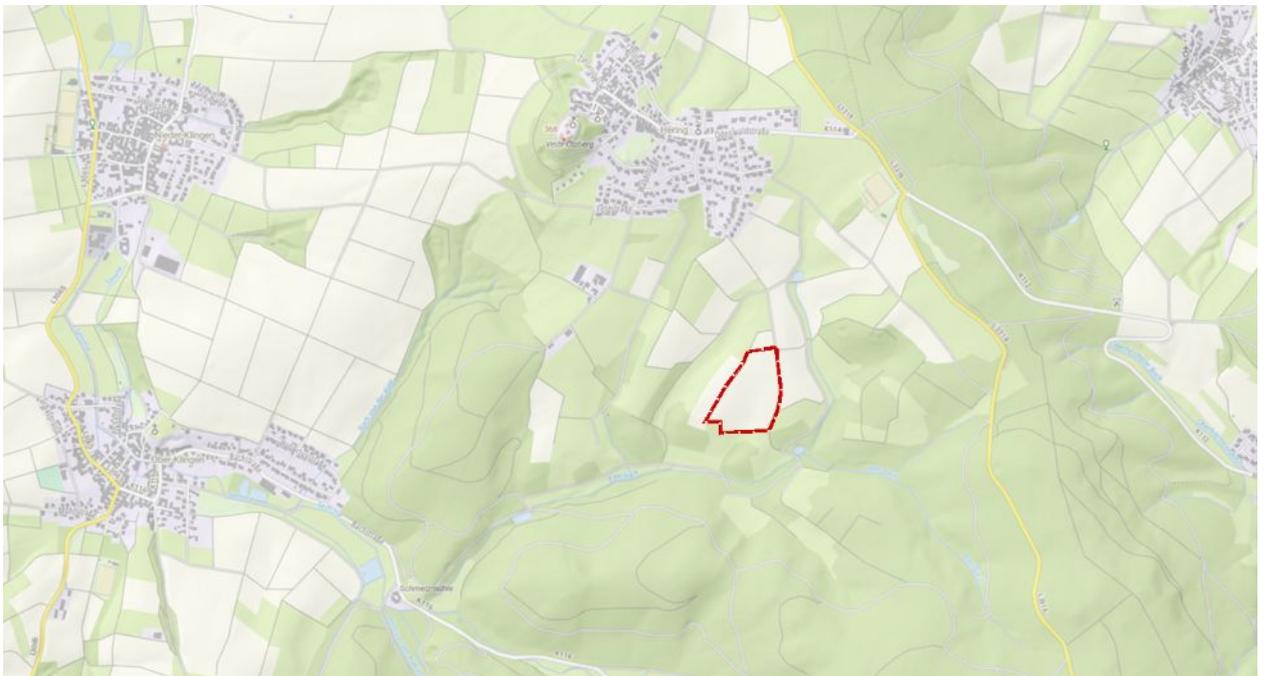


BEBAUUNGSPLAN
„PV-Anlage - Die langen Morgen“, Ortsteil Hering

Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf

Stand 01.04.2025



Bearbeitet durch:
AG5 Architekten + Stadtplaner PartGmbH, Arheilger Straße 52, 64289 Darmstadt

Teil I	Allgemeine städtebauliche Begründung	
1.0	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	3
2.0	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	3
3.0	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	
3.2	Flächennutzungsplan	
4.0	Schutzausweisungen	6
4.1	Schutzgebietsystem Natura 2000	
4.2	Schutzgebiete und -objekte Naturschutz	
4.3	Schutzgebiete Wasserschutz	
5.0	Bestandsbeschreibung und Situation	7
5.1	Räumliche und städtebauliche Situation	
5.2	Baulicher Bestand	
5.3	Bestand und Bewertung der Naturraumpotentiale	
5.4	Bodendenkmäler	
5.5	Alllasten	
5.6	Kampfmittel	
5.7	Verkehrliche Erschließung	
5.8	Ver- und Entsorgung	
5.9	Wasserwirtschaft, Oberirdische Gewässer	
5.10	Bodenqualität der Ackerfläche	
6.0	Ziele und Zwecke der Planung, Konzept und Nutzung	9
6.1	Generelle Zielsetzung	
6.2	Ausgangssituation, Planungsalternativen, Bürgerinformation	
6.3	Zielabweichung Regionalplan und Änderung Flächennutzungsplan	
6.4	Schutz des Landschaftsbildes	
6.5	Grundstücksbepflanzung	
6.6	Verkehrliche Erschließung	
6.7	Ver- und Entsorgung	
6.8	Immissionen / Emmissionen	
6.9	Allgemeiner Klimaschutz	
6.10	Bodenordnung	
7.0	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	
7.2	Maß der baulichen Nutzung	
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	
7.4	Anschluss an Verkehrsflächen	
7.5	Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
7.6	Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
7.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
7.8	Maßnahmen zum Artenschutz	
8.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
8.1	Werbeanlagen	
8.2	Einfriedungen	
8.3	Rückbauverpflichtung	
9.0	Hinweise	16
10.1	Bodendenkmäler	
10.2	Bodenveränderungen	
10.3	Grundwasserschutz	
10.4	Immissionsschutz	
10.5	Kampfmittelbelastung	
10.6	Löschwasserversorgung	
10.7	Wassergefährdende Stoffe	
11.	Planungsstatistik / Städtebauliche Daten	17
12.	Rechtsgrundlagen	17
13.	Anlagen	18

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung

1.0 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der vorliegenden Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur umweltgerechten Erzeugung von elektrischem Strom zu schaffen. Dadurch sollen eine menschenwürdige Umwelt und der allgemeine Klimaschutz gemäß §1 Abs. 5 BauGB gefördert werden.

Die verstärkte Nutzung regenerativer Energien ist eine der wesentlichen Aufgaben zur Schaffung nachhaltiger Versorgungsstrukturen. Bund und Länder fördern die Entwicklung und den Aufbau der Sonnenenergienutzung. Es wird in diesem Zusammenhang verwiesen auf das Positionspapier des Bundesamtes für Naturschutz vom Oktober 2022.

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Die langen Morgen“ handelt es sich um ein „Landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet“ gemäß EU-Richtlinie und EEG.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Gemeinde Otzberg, Gemarkung Hering, Flur 4, in der Lage „Die langen Morgen“. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,63 ha und umfasst das Flurstück Nr. 109 (3,68 ha) sowie einen Teil von Flurstück Nr. 110 (0,95 ha von insgesamt 1,99 ha). Das Plangebiet befindet sich am südlichen Außenbereich der Gemeinde Hering.

Es grenzt nördlich, östlich und westlich an landwirtschaftliche Wege bzw. landwirtschaftliche Flächen. Im Osten grenzt es unmittelbar an den Unterratsweg. Südlich wird es durch Grünflächen (Wiese und Hecken) begrenzt.



Abb.: Luftbild (Plangebiet = rote Umrandung)

Das Plangebiet liegt südlich vom Ortsteil Hering. Von den südlichen Wohnhäusern an den Straßen „Am Hang“ sowie „Bernhardsrain“ liegt das Plangebiet ca. 450 m entfernt. Die Entfernung vom westlich liegenden Aspenhof beträgt ca. 550 m. In Richtung Osten und Norden ist das Gebiet von Wald umgeben. Und in 150 m Entfernung Richtung Süden liegt der „Beerbach“, ein kleines Gewässer.

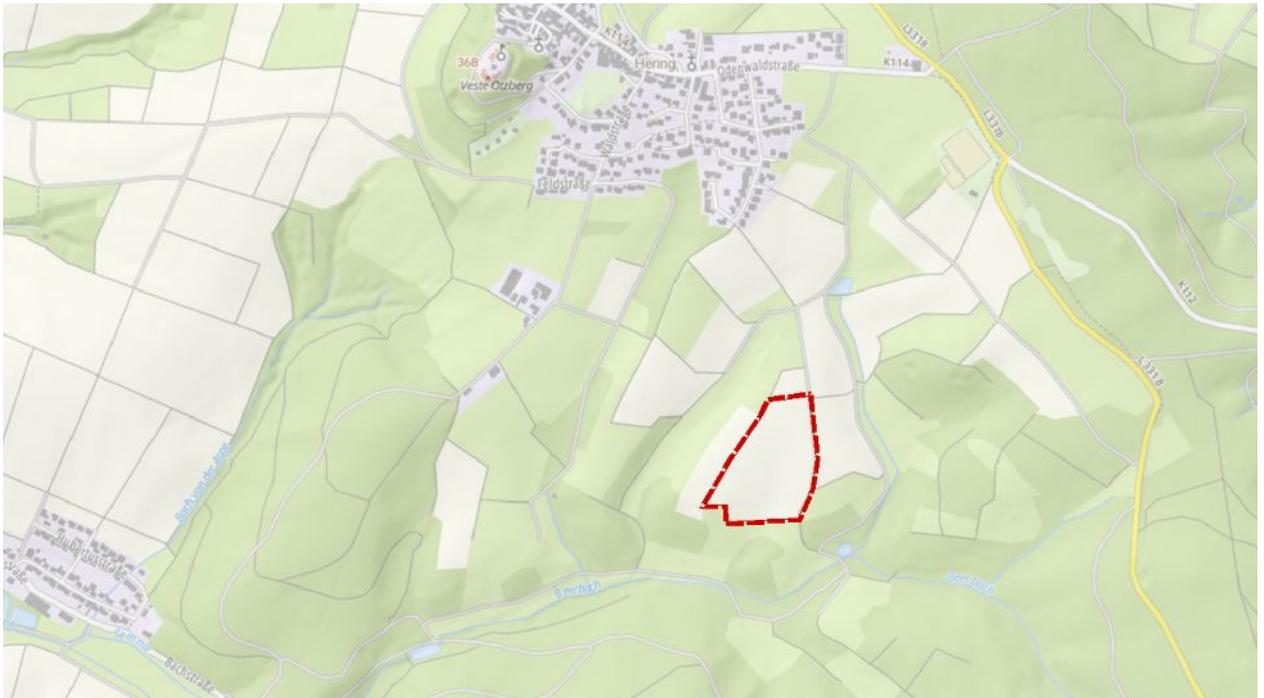


Abb.: Lage des Plangebietes im Ortsbild

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch zeichnerische Darstellung bestimmt.

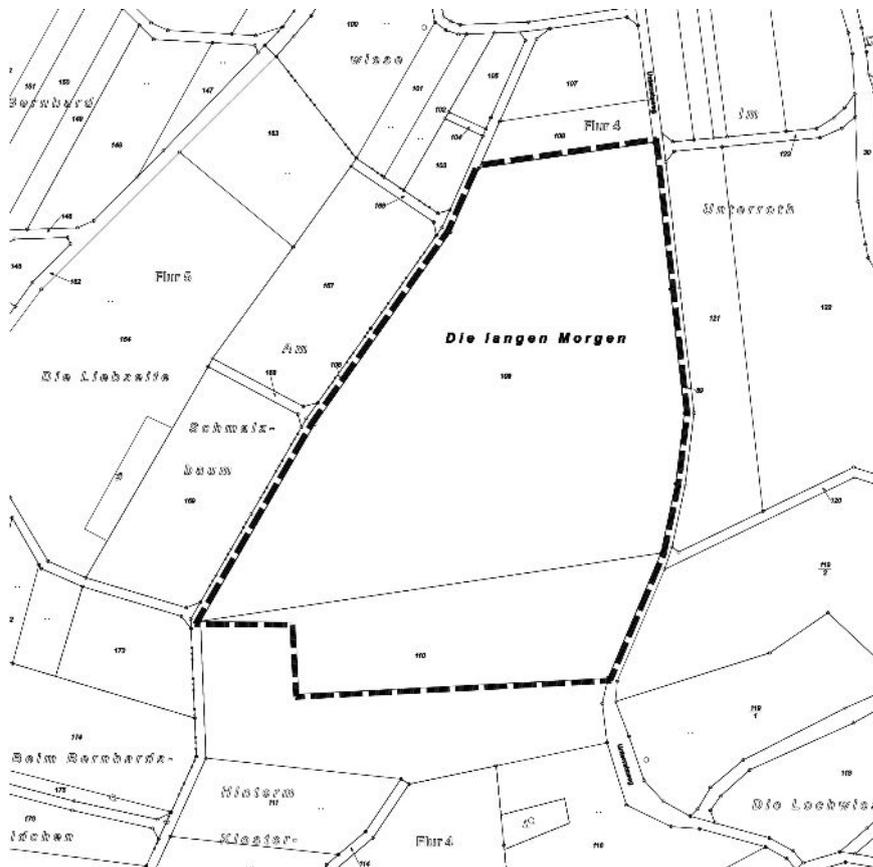


Abb.: Abgrenzung des Plangebietes (Geltungsbereich)

3.0 Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist der Geltungsbereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ gekennzeichnet und liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen. Die nördlich, östlich, südlich und westlich des Plangebiets angrenzenden Flächen tragen ebenfalls die Eintragung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“.



Abb.: Ausschnitt Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan, Stand 2010

Gemäß Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen in ausgewiesenen Vorranggebieten für Landwirtschaft nur nach einer Einzelfallprüfung bzw. unter bestimmten Voraussetzungen beanspruchbar und da das geplante Gebiet zudem eine Größe von 3 ha übersteigt, wurde seitens des Regierungspräsidiums die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 dringend empfohlen.

Die Planung ist aufgrund des „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ insoweit nicht i. S. d. § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Otzberg einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gestellt. Diesem Antrag hat der Haupt- und Planungsausschuss in der 18. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen vom 20.09.2024 (TOP 5) einstimmig zugestimmt (siehe beiliegendes Protokoll dieser Sitzung).

Aus regionalplanerischer Sicht Südhessens wird somit diese Planung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Photovoltaik auf dieser von der Ortslage getrennten, im Außenbereich, im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ gelegenen Fläche von rund 4,63 ha zugelassen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg, Stand 1981, weist die Fläche des Plangebiets als „Landwirtschaftliche Fläche“ aus.

Die das Plangebiet angrenzenden / umgebenden Flächen sind wie folgt ausgewiesen:
Im Norden, Osten und Westen jeweils als „Landwirtschaftliche Fläche“.
Im Süden teils „Landwirtschaftliche Fläche“, teils „Forstwirtschaft“



Abb.: Ausschnitt FNP der Gemeinde Otzberg aus dem Jahr 1981

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist derzeit nicht ausreichend gewährleistet, wodurch eine Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg erforderlich wird, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird.

4.0 Schutzausweisungen

4.1 Schutzgebietsystem Natura 2000

Innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

Die nächstgelegenen Gebiete ist das Flora-Fauna-Habitat „Wald südlich von Otzberg“ (Natura-Nr. 6119-301), welches in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 250 m liegt und in westlicher Richtung in ca. 510 m.

Aufgrund der Entfernung und der Lage der Gebiete zueinander ist mit keinen Auswirkungen auf die Schutzzwecke und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

4.2 Schutzgebiete und -objekte Naturschutz

Innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind die unter Natura 2000 aufgeführten Gebiete.

4.3 Schutzgebiete Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß Kartengrundlage des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes (TWS) oder Heilquellenschutzgebiets.

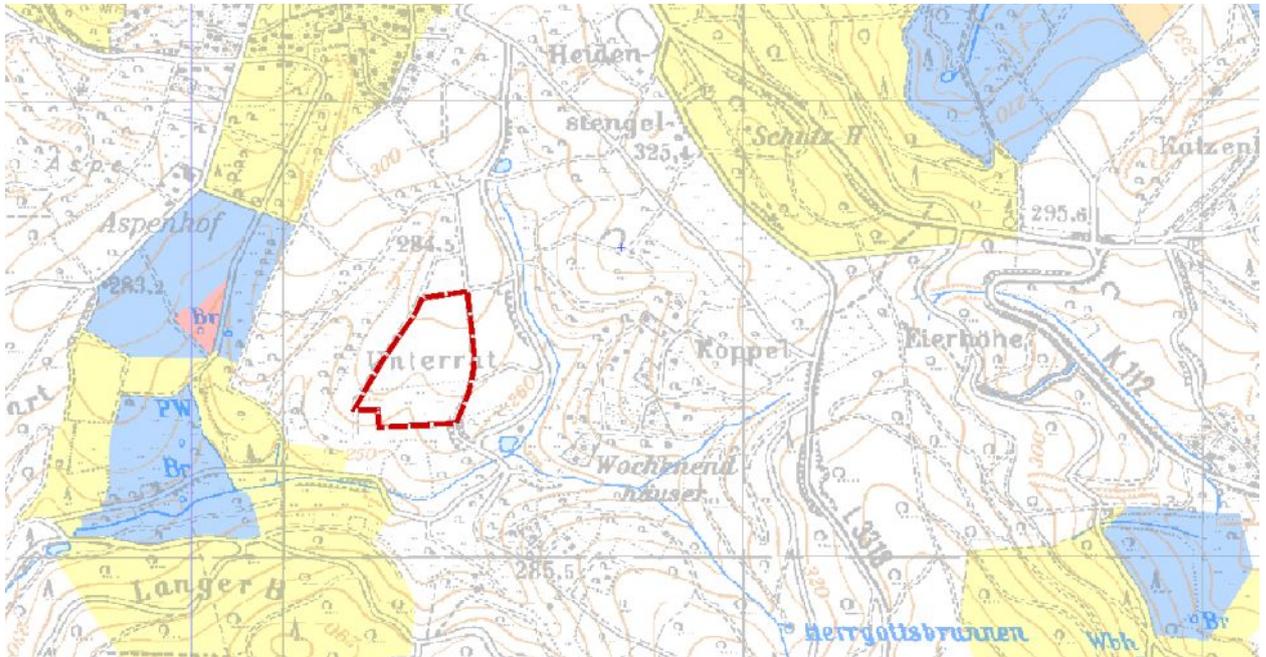


Abb.: Auszug aus Karte HLNUG Geofachanwendungen (WebGIS) - Grund- und Trinkwasserschutz (GruSchu)

Die nächste gelegenen Wasserschutzgebiete befinden sich:

- In 350 m Entfernung Richtung Westen:
WSG Quellen Hering – Schutzzone I (WSG-ID 432-129, Trinkwasserschutzgebiet)
- In 280 m Entfernung Richtung Westen:
WSG Quellen Hering – Schutzzone II (WSG-ID 432-129, Trinkwasserschutzgebiet)
- In 280 m Entfernung Richtung Süd-Westen:
WSG Quellen Hering – Schutzzone III (WSG-ID 432-129, Trinkwasserschutzgebiet)
- In 150 m Entfernung Richtung Süden:
WSG Quellen Hering – Schutzzone III (WSG-ID 432-129, Trinkwasserschutzgebiet)
- In 630 m Entfernung Richtung Nord-Osten:
WSG Lochquelle Groß-Umstadt – Schutzzone III (WSG-ID 432-062, Trinkwasserschutzgebiet)

5.0 Bestandsbeschreibung und Situation

5.1 Räumliche und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Gebiete. Es bestehen auch keine Objekte privilegierter Art und Nutzung im Planungsbereich.

5.2 Baulicher Bestand

Auf dem Bereich des Planungsgebiets befindet sich keinerlei Bebauung. Die nächsten Bauungen bilden die südlichen Ortsränder der Gemeinde Hering und befinden in ca. 450 m Entfernung. Das nächste landwirtschaftliche Anwesen mit Wohnanlage liegt nordwestlich in ca. 550 m Entfernung.

Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs liegt ca. 30 m tiefer als der Ortsteil Hering und das Grundstück selbst fällt Richtung Süden um ca. weitere 20 m ab, so dass von und zu bebauten Gebieten keine direkten Sichtbeziehungen bestehen sollten. Durch die Südausrichtung orientieren sich die Photovoltaikmodule zudem weg von bebauten Gebieten.

5.3 Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Reinheimer Hügelland“, eine größtenteils waldfreie Hügellandschaft, die naturräumlich zum „Rhein-Main-Tiefland“ gehört. Gemäß der naturräumlichen

Gliederung liegt es im Bereich „Östliche Reinheimer Buckeld“ (231.14). Der Naturraum ist von Lösshügeln geprägt, die aus zum Erliegen gekommenen Flugsanddünen bestehen.

Der Geltungsbereich selbst ist vor allem im Süden von Wald umgeben und auch westlich und östlich ist das Plangebiet weiträumig durch Baumgruppen eingegrünt. Eine Sichtbeziehung aus der umliegenden Umgebung zur geplanten Photovoltaikanlage wird hierdurch sehr stark eingeschränkt.

5.4 Bodendenkmäler

Es liegen keine expliziten Schutzgebietausweisungen bzw. Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzes vor. Da sich jedoch in näherem Umfeld einige Bodendenkmäler befinden, ist gemäß Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) damit zu rechnen, dass durch die Bebauung eventuell vorhandene Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden könnten.

Aus diesem Grund muss vor jeglichen Eingriffen in den Boden (Baumaßnahmen) zwingend eine vorbereitende Untersuchung in Form einer geophysikalischen Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden. Von ihrem Ergebnis ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen erforderlich werden (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung).

5.5 Altlasten

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt) gibt es in der Altflächendatei des Altflächen-Informationssystems Hessen (ALTIS) keinen Eintrag für das Gebiet. Weitere Erkenntnisse über Belastungen der Grundstücke liegen nicht vor.

5.6 Kampfmittel

Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass sich im Plangebiet Kampfmittel (Bombenblindgänger, Monitionsbelastung o.ä.) befinden.

5.7 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist über öffentliche Feldwege und den Unterratsweg von Nord-Osten aus über die Odenwaldstraße und/oder die L3318 erreichbar, ohne durch bebauten Gebiet fahren zu müssen.

Zudem ist das Gebiet über die Straße „Bernhardsrain“ vom südlichen Ortsrand von Hering aus erreichbar.

5.8 Ver- und Entsorgung

Derzeit ist das Gebiet nicht an das öffentliche Versorgungsnetz Strom angeschlossen. Der nächste Versorgungspunkt für Strom liegt am neuen Unterratsweg mit der geplanten Übergabestation auf dem Gemeindegrund (Grünfläche) Flur 3, Flurstück 211/1 (siehe Anlage: Planunterlage der e-netz AG).

Abwasser/Schmutzwasser fällt bei der zulässigen Nutzung nicht an; ein Anschluss an ein Kanalnetz ist nicht erforderlich.

5.9 Wasserwirtschaft, Oberirdische Gewässer

Im Gebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Das anfallende Niederschlags-/Oberflächenwasser wird versickert.

5.10 Bodenqualität der Ackerfläche

Gemäß den Flurstücknachweisen mit Bodenschätzungen vom Amt für Bodenmanagement (siehe Anlage) ergibt sich eine durchschnittliche Ackerqualität mit einer Ackerzahl von etwa 50 - entsprechend nachfolgender Berechnung / Tabelle.

Die durchschnittliche Ackerzahl des Gemeindegebiets Otzberg liegt zum Vergleich bei 63.

		Fläche (m ²)	Bodenzahl	Ackerzahl	Bodenzahl x Fläche	Ackerzahl x Fläche
Flur 4	Nummer 109	2.827	61	62	172.447	175.274
		8.439	67	68	565.413	573.852
		12.301	67	64	824.167	787.264
		389	25	24	9.725	9.336
		3.320	44	42	146.080	139.440
		616	38	36	23.408	22.176
		2.257	50	47	112.850	106.079
		2.238	33	31	73.854	69.378
		1.880	61	59	114.680	110.920
		2.361	33	32	77.913	75.552
Flur 4	Nummer 110	51	38	30	1.938	1.530
		1.212	33	32	39.996	38.784
		110	25	24	2.750	2.640
		4.298	33	31	141.834	133.238
		602	33	28	19.866	16.856
		70	55	45	3.850	3.150
		5.911	38	36	224.618	212.796
		792	25	24	19.800	19.008
		2.316	50	47	115.800	108.852
		247	25	23	6.175	5.681
		621	38	37	23.598	22.977
		2.857	61	59	174.277	168.563
		597	33	32	19.701	19.104
Summe		56.312			2.914.740	2.822.450
Durchschnitt Bodenwerte			51,761	50,122		

6.0 Ziele und Zwecke der Planung, Konzept und Nutzung

6.1 Generelle Zielsetzung

Der derzeitige Stand der landwirtschaftlichen Nutzung zeigt auf den Flurstücken des Plangebiets, welches in einem „Landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet“ gemäß EU-Richtlinie und EEG liegt, einen schon länger andauernden Rückgang des landwirtschaftlichen Ertrages. Grund hierfür ist vor allem die schlechte Bodenqualität mit einem durchschnittlichen Bodenwert von 50, sowie die ungünstigen klimatischen Bedingungen, hier vor allem die geringen Niederschlagsmengen der letzten Jahre in dieser Region.

Seit längerer Zeit erfolgt daher auf dem Plangebiet lediglich eine suboptimale monokulturelle Nutzung durch Anbau von Mais u.ä. zur Biogasgewinnung, deren Wirkungsgrad deutlich geringer ist als bei einer PV-Anlage.

Aus diesem Grund sollen die Flächen des Plangebietes einer neuen Nutzung zugeführt werden, soweit diese den allgemeinen Zielen der Planung, den bestehenden Gegebenheiten bzw. dem Umgebungsnutzungen, dem Landschaftsschutz und dem Landschaftsbild sowie dem Natur- und Artenschutz nicht widerspricht.

Gleichzeitig wird aufgrund der jüngsten Entwicklungen im Energiemarkt der Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung intensiv diskutiert. Dabei ist die verstärkte Nutzung regenerativer Energien eine der wesentlichen Aufgaben zur Schaffung nachhaltiger Versorgungsstrukturen. Bund und Länder fördern daher u. a. die Entwicklung und den Aufbau der Sonnenenergienutzung über entsprechende gesetzliche Regelungen und Förderungen.

Der vorliegenden Bebauungsplan verfolgt deswegen das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur umweltgerechten Erzeugung von elektrischen Strom zu schaffen. Dadurch sollen eine menschenwürdige Umwelt und der allgemeine Klimaschutz gemäß §1 Abs. 5 BauGB gefördert werden.

Geplant ist die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikmodulen. Diese führen insgesamt zu keiner großflächigen Bodenversiegelung. Dies ermöglicht durch ausreichende Belichtung neben der Hauptnutzung auch weiterhin Grünlandnutzung der Flächen und sorgt darüber hinaus dafür, dass der Abfluss des Regenwassers und die Funktionsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Zudem wird der Pestizideintrag durch diese Nutzung in den Flächen zukünftig verhindert.

6.2 Ausgangssituation, Planungsalternativen, Bürgerinformation

Die Großgemeinde Otzberg hat sich das Ziel gesetzt, als landwirtschaftlich geprägte Gemeinde des vorderen Odenwalds bis 2030 CO₂ neutral zu sein. In der Gemeinde ansässige Privatinvestoren wollen dazu einen Beitrag leisten.

Im Laufe 2021 wurden in der Gemarkung Otzberg insgesamt 16 Flächen auf Eignung untersucht und mit der Gemeinde abgestimmt. Darunter war u.a. auch das Dach des Reifenlager Lengfeld, das mit 40.000 m² und aufgrund anderer Parameter ideal für das Vorhaben gewesen wäre. Der Eigentümer teilte jedoch mit, dass das Objekt in absehbarer Zeit anderweitig genutzt werden soll.

Untersuchte Flächen der Gemeinde Otzberg für Anwendung für Photovoltaikanlage:

Nr.	Titel	Ortsteil	Lage	Flur	Begründung
1.	„Das heilige Gut“	Hering	Östlich Bernhardsrain	Flur 3 Nr 221 -238	Gemeinde: Zu nahe an der Bebauung
2.	„Am Metzberg“	Nieder-Klingen	Westlich Heydenmühle	Flur 8 Nr 60-93, 101-118	Vogelschutzgebiet
3.	„Am Sportplatz“	Nieder-Klingen	Westlich Gemeinde	Flur 7 Nr 139-151	Gemeinde: Zu nahe an der Bebauung
4.	„Der Sauwasen“	Hering	Alte Müllkippe	Flur 1 Nr 17-37	Gemeinde: Kontaminierung befürchtet
5.	„Blaueläcker“	Habitzeim	An der Zimmener Straße	Flur 9 Nr 2-19, 31-34, 74-89	Vogelschutzgebiet+Weigerung der Eigner
6.	„Goldberg“	Ober-Klingen	Nördlich des Orts	Flur 1 Nr 1-8, 461-66, 27-35	Eigner teilw. Nicht ermittelbar
7.	„Reifenlager“	Lengfeld	Gewerbegbiet	Flur 6	Eigner nicht interessiert (PNB Paribar)
8.	„Am Eichgraben“	Lengfeld	An der großen Brücke	Flur 4 Nr 8,9, 55/1-4	Pappelreihe behindert; Gefährdung
9.	„Auf dem Gänsacker“	Lengfeld	Hinter Bahnhof	Flur 7 Nr 21-32	Eigner nicht interessiert
10.	„Ohm“	Lengfeld	Lerchenhof	Flur 10 Nr 17	- geeignet -
11.	„Am Sauwasen“	Nieder-Klingen	Westlich Bebauung	Flur 7 Nr 90-103	Teilw. Naturschutzgebiet
12.	„Rohrbrunnen“	Nieder-Klingen	Auf dem großen Stück	Flur 7 75-83	Eigner nicht interessiert
13.	„Lengfelder Höh“	Lengfeld	Östlich Heydenmühle	Flur 5 17-25, 4,7,-16, 17-27	Abwägung mit Landwirt zugunsten Nr. 10
14.	„Klingels“	Hering	Nähe Bernhardsrain	Flur 4 Nr 109,110	- geeignet -
15.	„Galgen“	Lengfeld	An der B 426	Flur 2 Nr 79-84, 56-67	Gemeinde: Teilw. Ausgleichsfläche
16.	„Heiern“	Lengfeld	Östlich des Orts	Flur 2 Nr 31,32,34, 37,47	Abwägung mit Landwirt zugunsten Nr. 14

Alle Erkundungen wurden mit den Eigentümern, soweit ermittelbar besprochen und mit der Gemeinde (Bürgermeister plus Bauamt) in den Jahren 2020 bis 2022 abgestimmt. In die Abstimmung zum Aufstellungsbeschluss gingen nur die beiden aussichtsreichsten Flächen, bei denen im Flächennutzungsplan keine Einschränkungen vorgegeben waren. Die Fläche am Hering, Klingels (Nr 14) liegt dazu im Bereich landwirtschaftlich benachteiligter Flächen, die nach einem Erlass des Landes Hessen aus dem Jahr 2018 für den Solarausbau Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung haben.

Parallel wurden die Interessen der im Gemeinderat vertretenen Parteien einzeln besprochen und berücksichtigt. Unter Corona-Reglementierung wurde die erste Bürgerinformation am 19.11.2021 durchgeführt. Es folgten weitere sechs Infoveranstaltungen bis Mai 2022 sowie weitere Kontakte mit möglichen Beteiligten. Die Forderungen und Vorschläge aus den Bürger- und Parlamentarierdiskussionen wurden aufgenommen und daraus Konzeptbausteine (sechs Punkte) für die Umsetzung der Anlage entwickelt, die auf dem Plangebiet entstehen soll. In den Statuten der Bürgerenergiegesellschaft Otzberg (BEGO GmbH), die Träger dieses Projekts ist, wurde verankert, dass sich eine Genossenschaft aus der Region beteiligen wird, die dann den Bürgern der Gemeinde Otzberg objektbezogene Beteiligungsmöglichkeiten anbieten wird. Dazu wird laufend die technische Machbarkeit der Direktvermarktung des Stroms untersucht. Die Projektplanung ist in jedem Stadium öffentlich und es finden mit einem sechsköpfigen Beirat regelmäßige inhaltliche Projekt-Reviews statt, um alle Aspekte der lokalen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dazu gehört auch eine gläserne Kalkulation der detaillierten Investitionen.

6.3 Zielabweichung Regionalplan und Änderung Flächennutzungsplan

Wie unter Ziffer 3 angeführt, wurde die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich, da auf der Grundlage der Kartendarstellung im Maßstab 1:100.000 ein Verstoß gegen eines oder mehrere der Ziele der Raumordnung und Flächennutzung erkennbar war.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Otzberg einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gestellt. Diesem Antrag hat der Haupt- und Planungsausschuss in der 18. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen vom 20.09.2024 (TOP 5) einstimmig zugestimmt (siehe beiliegendes Protokoll dieser Sitzung).

Aus regionalplanerischer Sicht Südhessens wird somit diese Planung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Photovoltaik auf dieser von der Ortslage getrennten, im Außenbereich, im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ gelegenen Fläche von rund 4,63 ha zugelassen.

Wie ebenfalls unter Ziffer 3 angeführt, wurde zur Umsetzung der Planung auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Otzberg aus dem Jahr 1981, der den fraglichen Bereich als „Landwirtschaftliche Fläche“ darstellt, erforderlich.

Da die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht ausreichend gewährleistet ist, wird im Parallelverfahren auch der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg in diesem Bereich geändert.

6.4 Schutz des Landschaftsbildes

Der Geltungs- bzw. Nutzungsbereich befindet sich in einer leichten Süd-Hangsituation und ist überwiegend nicht bzw. kaum einsehbar, da es im Süden von Wald begrenzt und westlich und östlich weiträumig durch Baumgruppen eingegrünt ist. Die bauliche Maßnahme der PV-Anlage wird daher das bestehende Landschaftsbild nicht nachteilig verändern. Zusätzlich werden entlang an Grundstücksgrenzen Pflanzstreifen vorgesehen und der Erhalt der Obstbaumzone im Plangebiet wird festgesetzt, so dass der Sichtschutz auch im Nahbereich gewährleistet werden kann und Rückzugsraum für Lebewesen entsteht und die Biodiversität in kurzer Zeit deutlich zunimmt.

6.5 Grundstücksbepflanzung

Nördlich und nord-westlich um das Plangebiet ist ein 3,0 m breiter Streifen mit einer Heckenbepflanzung vorzusehen. Nicht mit Photovoltaik genutzten Flächen sind Extensivwiesen zu begrünen und zu unterhalten. Diese Festsetzung zur Grundstücksbepflanzung gewährleistet die Eingrünung des Grundstücks und leistet damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

6.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über kommunale Feldwegverbindungen, u.a. durch den Unterratsweg an den öffentlichen Straßenverkehr Herings angebunden. Die Zufahrtswegverbindung ist teilweise asphaltiert bzw. in kleineren Bereichen fest geschottert, sodass eine Befahrbarkeit auch für Schwerlast sowie für Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet ist. Die beabsichtigte Nutzung wird mit Ausnahme der Bauphase und zur Revision bzw. Wartung notwendigen An- und Abfahrten nur sehr geringen Verkehr erzeugen. Daher ist die Erschließung über die vorhandene Wege in ausreichendem Maße sichergestellt. Auch kann das Gebiet einfach über die Odenwaldstraße und/oder die L3318 angefahren werden, ohne dass durch bebauten Gebiet (Hering) gefahren werden muss.

6.7 Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung des Plangebietes ist lediglich ein Anschluss zur Einspeisung der vorhandenen Energie in das Stromnetz bzw. zur elektrischen Versorgung der betriebsnotwendigen Anlagen notwendig. Dieser Anschlusspunkt ist im Rahmen des Planvollzuges gegebenenfalls neu zu schaffen. Eine weitere Erschließung z. B. zur Wasserver- bzw. entsorgung ist nicht erforderlich, da in der aufsichtslosen Anlage keine Gebäude mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen zulässig sein sollen und somit auch keine Sozial- bzw. Sanitärräume entstehen werden.

6.8 Immissionen / Emissionen

Im Plangebiet selber werden keine schutzwürdigen Nutzungen entstehen, so dass keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet notwendig sind.

Von den zu errichtenden Anlagen werden nur minimale Emissionen ausgehen. Lediglich die Wechselrichter zur Umwandlung des Stroms in Wechselstrom erzeugen geringe Geräuschemissionen, die aber aufgrund der Abstände zur nächsten Wohnbebauung vernachlässigbar sind.

Auch die Störungen durch evtl. Lichtreflexionen werden als vernachlässigbar angesehen. Von der PV-Anlage wird aufgrund ihrer Lage nach dem jetzigen Stand der Planung keine störende Reflexion ausgehen, ebenso verhindert der vorhandene Gehölzstreifen eine Beeinträchtigung. Zusätzlich werden zum Sicht-/Blendschutz Pflanzstreifen als Randeingrünung um das gesamte Plangebiet vorgesehen. Der

Straßenverkehr wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Die nächsten Gebäude befinden sich im Norden in 450 m Entfernung bzw. im Nordwesten 550 m Entfernung. Diese Gebäude liegen damit deutlich weiter entfernt als die kritischen 100 m gemäß der LAI Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz), zumal die PV-Module nach Süden ausgerichtet sind.

6.9 Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Maßnahmen des vorliegenden Bebauungsplanes dienen ausschließlich der umweltgerechten Erzeugung von elektrischem Strom durch Sonnenenergie (Photovoltaik).

6.10 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in Privatbesitz. Maßnahmen zur Bodenordnung sind somit nicht notwendig.

7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (PV) zur Stromproduktion festgesetzt.

Da sich die geplante Nutzung von den Baugebietskategorien der §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet, wurde für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt - als ein Gebiet für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen.

Im Sinne der Zweckbestimmung ist die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie zulässig, einschließlich alle für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen wie bspw. Wechselrichter zur Stromumwandlung, Trafoanlagen, Überwachungs- und Steuerungsanlagen, Akkumulatoren, als auch Anlagen zur Pflege und Wartung, wie Unterständen für Tiefe (Schaafte) und ähnliches.

Die Mindestabstände von Bundesfernstraßen nach Bundesfernstraßengesetz (FstrG) werden nicht berührt.

Etwa 96 % der Plangebietsfläche werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik festgesetzt. Die Baugrenzen reichen bis auf 3 m an die Grundstücksgrenzen heran.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird die Belegungsdichte der Module innerhalb des Sondergebiets begrenzt. Damit wird zum einen die gegenseitige Verschattung der Photovoltaikmodule verhindert, zum anderen wird gewährleistet, dass für die Vegetation am Boden hinreichend Licht zur Verfügung steht. Aus dem gleichen Grund müssen die aufgestellten Photovoltaikmodule mit ihrer Unterkante 0,6 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

7.2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Aus Gründen des Sichtschutzes (Landschaftsbild) werden im Bebauungsplan Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Die Unterkante der Module muss mindestens 0,6 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen, dies dient dazu, dass der Bereich unter und neben den Kollektoren als Extensivwiese genutzt werden kann.

Die Oberkante der Module darf maximal 2,8 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Dabei werden die Höhen von der Geländeoberfläche lotrecht zur Modulkante gemessen. Durch diese

Höhenbegrenzung sind im Sinne der Zweckbestimmung viele der auf dem Markt befindlichen Module abgedeckt. Die Festsetzung der Maximalhöhe soll eine landschaftliche Einbindung sicherstellen. Ziel ist es, dass die Solaranlagen von außen oberhalb des Geländes aufgrund der Heckenbepflanzung möglichst nicht sichtbar sein sollen.

Die übrigen zulässigen baulichen Anlagen (wie Trafostationen, Speicher, Unterstände, etc.) dürfen eine maximale Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Hier ist ebenfalls das Ziel, dass diese Anlagen von außen aufgrund der umlaufenden Heckenbepflanzung möglichst nicht sichtbar sein sollen.

Es liegen derzeit keine detaillierte Daten zu den Geländehöhen im Plangebiet vor, so dass eine Festsetzung in Abhängigkeit von der Geländehöhe in diesem Fall hinreichend konkretisiert werden kann.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt, die durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden dürfen. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, da die Ausrichtung der Anlagen gemäß Sonnenstand erfolgt.

Um eine ideale Anordnung der einzelnen Module zur Sonne zu gewährleisten, wird auf eine detaillierte Gliederung durch Baugrenzen verzichtet, sondern dies nur generell für das Gebiet festgelegt.

7.4 Anschluss an Verkehrsflächen

Die Ein- bzw. Ausfahrten werden an der östlichen Seite des Plangebiets im Verlauf des Unterratswegs festgesetzt. Hierdurch wird vorgegeben, dass die Erschließung aus Richtung Nord-Osten kommend über die vorhandenen kommunalen Straße bzw. den Feldweg „Unterratsweg“ erfolgen soll.

7.5 Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Etwa 2,5 % der Grundstücksfläche sind Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier als Maßnahme in Form einer Eingrünung.

Als Eingrünungsmaßnahme wird an der nördlichen und nord-westlichen Grenze des Plangebiets ein Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Sträuchern und Hecken durch Planzeichen festgesetzt, damit ein harmonisch eingegrüntes Erscheinungsbild entsteht und die Integration in den Landschaftsraum gewährleistet ist. Durch die festgesetzte Breite des Streifens und die festgesetzte Höhe der Pflanzen soll zudem ein Sichtschutz entstehen, so dass die technische Anlage von der Umgebung oberhalb möglichst nicht wahrgenommen wird.

Die Anlage ist entsprechend Planeintrag entlang der nördlichen und nordwestlichen Grenze durch eine Hecke mit einer Breite von mindestens 3,0 m einzugrünen. Die Gehölze sind so zu wählen und anzupflanzen, dass die Hecke dicht ist und eine Höhe von mindestens 3,0 m erreicht. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Zur Anpflanzung von Gehölzen in der freiwachsenden Hecke sind standortgerechte, klimaresiliente und bioökologisch gut eingebundene Gehölzarten zu verwenden. Eine Auswahl an geeigneten heimischen Gehölzen kann der Pflanzliste entnommen werden.

Pflanzliste:

Für das Anpflanzen von Gehölzen sind folgende Straucharten geeignet:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche, Gelber Hartriegel	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildbirne	Pyrus py
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea

Eibe Taxus	baccata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

[alphabetische Reihenfolge der lateinischen Namen]

7.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandene im Plangebiet liegende Vegetationsfläche mit Obstbaumreihe soll langfristig erhalten werden, aus diesem Grund wurde diese Fläche großflächig um die bestehenden Bäume als eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die kleine Grünfläche um den Obstbaumbestand wird somit ebenfalls erhalten, die Bodenvegetation kann bspw. in die Schafbeweidung der Gesamtanlage mit einbezogen.

Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung von Obstbaumhochstämmen zu ersetzen.

7.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Zeit ist der Boden im Plangebiet aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in seinen Grundfunktionen eingeschränkt. Eine rein rechnerische Bewertung des Eingriffs bzw. des Ausgleichsbedarfs gemäß der Arbeitshilfe zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft für die Bauleitplanung ist im beiliegenden Umweltbericht enthalten.

Für die ehemalige Landwirtschaftsfläche stellt der Vollzug des Bebauungsplanes - abgesehen von dem bereits zum Eingriffszeitpunkt beeinträchtigten Ausgangszustand des Untersuchungsraumes - lediglich einen minimalen Eingriff dar. Zwar setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,6 fest, jedoch handelt es sich in diesem Fall nicht um die versiegelte, sondern vielmehr um die durch die Solaranlagen verdeckte Fläche. Aus Erfahrungswerten verschiedener anderer Beispiele lässt sich ableiten, dass der tatsächliche Versiegelungsgrad durch Gründungen und Nebenanlagen bei maximal 2-3 % der Grundfläche liegt. Dies liegt vor allem in den großen Abständen zwischen den einzelnen Solarmodulen begründet, die eine gegenseitige Verschattung verhindern sollen sowie an den betonfreien Gründungen von Modulen, Zäunen und sonstigen Installationen.

Alle übrigen Flächen können weiterhin als extensives Grünland genutzt werden, sowohl bei stationären als auch bei nachgeführten Anlagen kann das Regenwasser weiterhin im Boden versickern, ebenso ist eine für den Graswuchs oder andere Grünlandnutzungen ausreichende Belichtung sichergestellt. Durch die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist ebenfalls sichergestellt, dass die Bodenflächen durch Weidetiere begehbar sind.

Insgesamt führt der Planvollzug somit zu einer deutlichen Verbesserung der Eingriffssituation. Durch die Auswahl der bereits in ihren natürlichen Funktionen eingeschränkten Fläche wird zusätzlich vermieden, weitere unbebaute Freiraumbereiche zu versiegeln. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Die Bewirtschaftung bleibt in der Verantwortung des Landwirts, der mit der BEGO mbH in einem Pachtverhältnis steht. Hier handelt es sich um einen Generationenvertrag, der in den Statuten verankert und bei der Gesellschafterstruktur berücksichtigt ist. In frühem Stadium wurde der Gemeinde schon der Nutzbeitrag von 0,2 ct/kWh zugesagt, obwohl es sich hier um keine reine EEG-Anlage handelt und somit die Abgabe nicht verpflichtend wäre. Eine weitergehende unternehmerische Beteiligung schließt die Gemeinde aber zur Zeit aus.

Die Anlagenlaufzeit ist auf 30 Jahre ausgelegt. So sind die Verträge inklusive Rückbauverpflichtungen ausgeführt. Der Acker wird nach 30 Jahren gepflügt zurückgegeben. Deshalb gibt es keinerlei Betonfundamente. Alle Gründungen sind reine Pfahlgründungen bzw. Kiesbett für Verteilungen und Trafos. Damit sind die Rückbauaufwände sehr niedrig anzusetzen mit positiven ökologischen und wirtschaftlichen Auswirkungen.

7.7.1 Anlage von Extensivwiese

Die Bodenflächen unter und neben der PV-Anlage sind als Extensivwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Ansaat ist gemäß § 40 BNatSchG Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden. Für das Plangebiet gilt das Ursprungsgebiet 9 - Oberrheinebene mit Saarpfälzer Bergland oder alternativ das Ursprungsgebiet 21 - Hessisches Bergland. Empfohlen wird ein Landschaftsrasen Typ Frischwiese mit ca. 60 Gew.-% Gräsern, 40 % Kräutern.

Anmerkung: Das Plangebiet liegt im Ursprungsgebiet 9 aber unmittelbar an der Grenze zum UG 21 - Hessisches Bergland. Falls im Hinblick auf Verfügbarkeit oder Kosten abgewogen werden muss, kann frei zwischen den Saatmischungen beider Ursprungsgebiete gewählt werden.]

7.7.2 Einbringen von Habitatstrukturen für Kleintiere

An sechs Standorten gemäß Plan 3 sollten Habitatstrukturen für Eidechsen und andere Kleintiere eingebracht werden, siehe hierzu auch den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Hecke) und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Obstbaumreihe) sind an mindestens sechs Standorten Habitatstrukturen für Eidechsen und andere Kleintiere einzubringen. Dazu sind jeweils auf ca. 1,5 x 3 m Fläche natürliche Materialien wie kurzes Stamm- und Astholz, ausgebaute Wurzelstubben, feiner Gehölzschnitt, Bruchsteine, ev. auch Sand zu flachen Haufen aufzulagern.

Das Freihalten der Habitatstrukturen von überwachsender Vegetation muss im Rahmen der Flächenunterhaltung geschehen.

7.7.3 Wasserdurchlässige Beläge

Die Planung der PV-Anlage sieht keine Stellplätze oder ähnliches vor, da die Wartung der Anlage nur sehr selten durchgeführt werden muss. Sollten zukünftig die Zufahrten (der festgelegten Ein-/Ausfahrten) dennoch befestigt werden und/oder Stellplätze neben den Trafostationen vorgesehen werden, dann sind sämtliche Beläge wasserdurchlässig herzustellen. Der Anteil an versiegelter Fläche soll insgesamt auf ein Mindestmaß beschränkt werden, damit anfallendes Niederschlagswasser möglich überall ungehindert versickern kann, z.B. durch Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen oder andere wasserdurchlässige Beläge.

7.8 Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Artenschutz sind gemäß beiliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Umweltbericht folgende Maßnahmen einzuhalten.

7.8.1 Maßnahmen zum Vogelschutz vor und während der Bauphase

Zum Schutz der Vogelarten sollten die Bauarbeiten (Errichtung der PV-Anlage) möglichst in den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar terminiert werden. Ist dies nicht möglich, so ist die Vegetation auf den Flächen für die PV-Anlage vor dem Beginn der Brutzeit, d.h. vor dem 28./29. Februar, flach abzumähen oder umzubrechen (Vergrümmungsmaßnahme). In der Folgezeit ist diese Maßnahme bei Bedarf zu wiederholen.

7.8.2 Insektenverträgliche Freiflächenbeleuchtung

In der Planung der PV-Anlage sind keine Leuchten geplant. Sollten zukünftig Außenleuchten notwendig werden, dann sind diese zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten ausschließlich mit Leuchtmittel einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) zulässig. Zudem dürfen nur vollständig gekapselte Leuchtgehäuse verwendet werden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

7.8.3 Zäune mit Bodenabstand

Um Kleinsäugern (z.B. Igel) oder Vögeln (z.B. Rebhuhn) die Unterquerung der Einfriedungen zu ermöglichen, sind Zäune ausschließlich mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm zwischen Geländeoberkante und Zaun zulässig.

8.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Gebietes im Landschaftsraum und in Bereichen von landwirtschaftlicher Nutzung sind Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 HBO nicht zulässig.

8.2 Einfriedungen

Aus der Zielsetzung heraus, das Plangebiet weiterhin in die ländliche Umgebung einzufügen, werden hohe bzw. geschlossen wirkende Einfriedungen wie z. B. Mauern von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Einfriedungen müssen der ländlichen Umgebung angepasste Gestaltung aufweisen. Die Höhenbeschränkung von Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und trägt damit zum Erhalt des landwirtschaftlich geprägten Charakters der Umgebung bei. Der festgesetzte Bodenabstand der Einfriedung soll das Querung von Kleintieren ermöglichen.

8.3 Rückbauverpflichtung

Damit die PV-Freiflächenanlage nach ihrer Nutzungszeit zur solaren Energiegewinnung dort im Landschaftsraum nicht „zurück gelassen“ wird, ist bei der Gemeinde eine Rückbauverpflichtung der gesamten PV-Anlage einschließlich Ihrer Nebenanlagen in geeigneter Form zu hinterlegen; diese Verpflichtung muss auch für Rechtsnachfolger gelten.

Je nach Bewirtschaftung kann sich die Fläche unterhalb der PV-Module hin zu einem besonders geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG entwickeln. Mit dem Rückbau nach Betriebsende der Freiflächensolaranlage und der angestrebten Rückwandlung in „landwirtschaftlich nutzbare Fläche“, vermutlich Acker, ist daher ein hoher Verlust für die Artenvielfalt zu erwarten. Zudem sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung oben genannter gesetzlich geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG führen, verboten. Dies gilt unabhängig vom baurechtlichen Status der Fläche.

Im Hinblick auf die ökologische Situation sowie mögliche Verstöße gegen arten- und biotopschutzrechtliche Verbote muss vor Rückbau der Freiflächensolaranlage eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

9.0 Nachrichtliche Hinweise

9.1 Bodendenkmäler

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Hering 004: mittelalterlich-neuzeitliche Ortswüstung). Es ist damit zu rechnen, dass durch eine Bebauung (Eingriff in den Boden) Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber / Errichter in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung muss aus diesem Grund vor Baubeginn, d.h. vor jeglichem Eingriff in den Boden, zwingend eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes bzw. ein archäologisches Gutachten durch eine in Hessen zugelassene Grabungs-/Prospektionsfirma durchgeführt werden. Vom Ergebnis dieser Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich werden; dies kann bspw. dazu führen, dass die durch einen Bauantrag genehmigte Planung so ggf. nicht umsetzbar sein wird und ggf. zeitlich versetzt ausgeführt und/oder sogar umgeplant werden muss.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter <https://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php> kann eine Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, herunter geladen werden.

10.2 Bodenveränderungen

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Jedoch ist bei Eingriffen in den Boden auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

10.3 Grundwasserschutz

Es werden Hinweise und Empfehlungen zum Grundwasserschutz sowohl bei Bauarbeiten als auch beim Betrieb im Bebauungsplan aufgenommen - in Verbindung mit einer Hinweispflicht an die untere Wasserbehörde.

10.4 Immissionsschutz

Zur Minimierung von Lichtemissionen wird auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) verwiesen.

10.5 Kampfmittelbelastung

Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass sich im Plangebiet Kampfmittel (Bombenblindgänger, Munitionsbelastung o.ä.) befinden. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10.6 Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich gemäß Satzung des Wasserversorgers (ZVG Dieburg, § 4) sowie gemäß des technischen Regelwerks W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ im Außenbereich. Das Plangebiet unterliegt damit dem Objektschutz und nicht dem Grundschutz. Die Löschwasserversorgung liegt in der Verantwortung des Eigentümers.

10.7 Wassergefährdende Stoffe

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Errichtung von Anlagen, welche wassergefährdende Stoffe beinhalten (z.B. Transformatoren), die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der aktuellen Fassung einzuhalten sind.

Die Transformatoren der geplanten PV-Anlage könnten von einer Havarie betroffen sein. Um im Schadensfall Bodenverunreinigungen zu verhindern, werden die vier Trafos in spezifische Fertigboxen gesetzt, welche standardmäßig über ausreichend dimensionierte Auffangwannen verfügen.

11.0 Planungsstatistik / Städtebauliche Daten

Fläche Geltungsbereich Bebauungsplan:	ca. 46.330 m ² (100 %)
Fläche Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“	ca. 44.480 m ² (96 %)
- davon max. überbaubare Fläche / PV-Module (GRZ 0,6)	ca. 26.690 m ² (58 %)
Fläche zum Anpflanzen von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	ca. 1.100 m ² (2,5 %)
Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	ca. 750 m ² (1,5 %)

12.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO)

Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, 211)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Hessische Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. März 2025 (GVBl. 2025 Nr. 16)

13.0 Anlagen

- Umweltbericht gemäß § 2a BauGB vom 26.03.2025 (38 Seiten)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 25.03.2025 (21 Seiten)
- Flurstücksnachweise mit Bodenschätzungen vom Amt für Bodenmanagement (5 Seiten)
- Planunterlage Strom-Einspeisungspunkt vom Versorger e-netz Südhessen AG (1 Seite)