

Begründung zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan „PV-Anlage - Die langen Morgen“ Ortsteil Hering

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	Altlasten	
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 / Zeitliche Befristung	
7.2	Maß der baulichen Nutzung	
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	
7.4	Anschluss an Verkehrsflächen	
7.5	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	
7.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
7.7	Maßnahmen zum Artenschutz	
7.8	Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
7.9	Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
8.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
8.1	Werbeanlagen	
8.2	Einfriedungen	
8.3	Rückbauverpflichtung	
9.0	Hinweise	17
9.1	Bodendenkmäler	
9.2	Boden- und Gewässerschutz	
9.3	Grenzabstände von Hecken und Einfriedungen	
9.4	Immissionsschutz	
9.5	Kampfmittelbelastung	
9.6	Löschwasserversorgung	
9.7	Technische Anlagen / Wassergefährdende Stoffe	
10.	Planungsstatistik / Städtebauliche Daten	18
11.	Rechtsgrundlagen	19
12.	Anlagen	19

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 elektrischen 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.

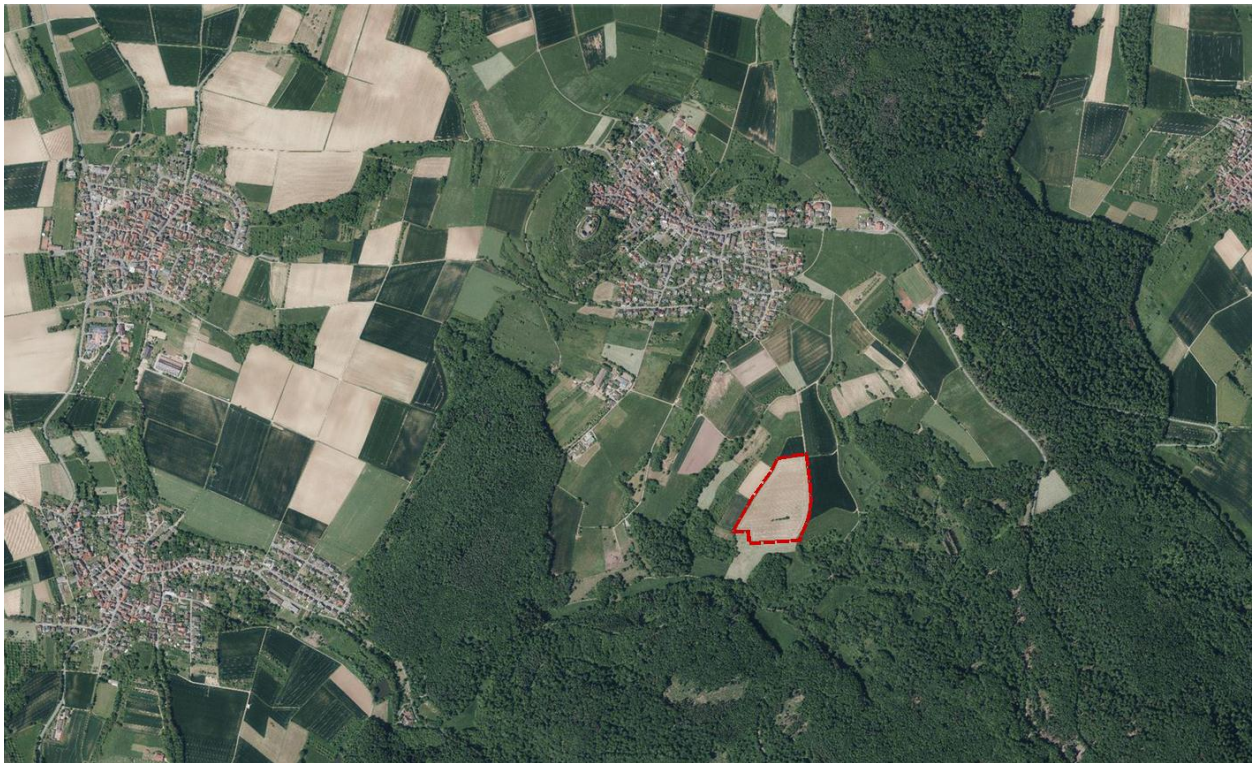


Abb.: Luftbild (Plangebiet = rote Umrandung)

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.

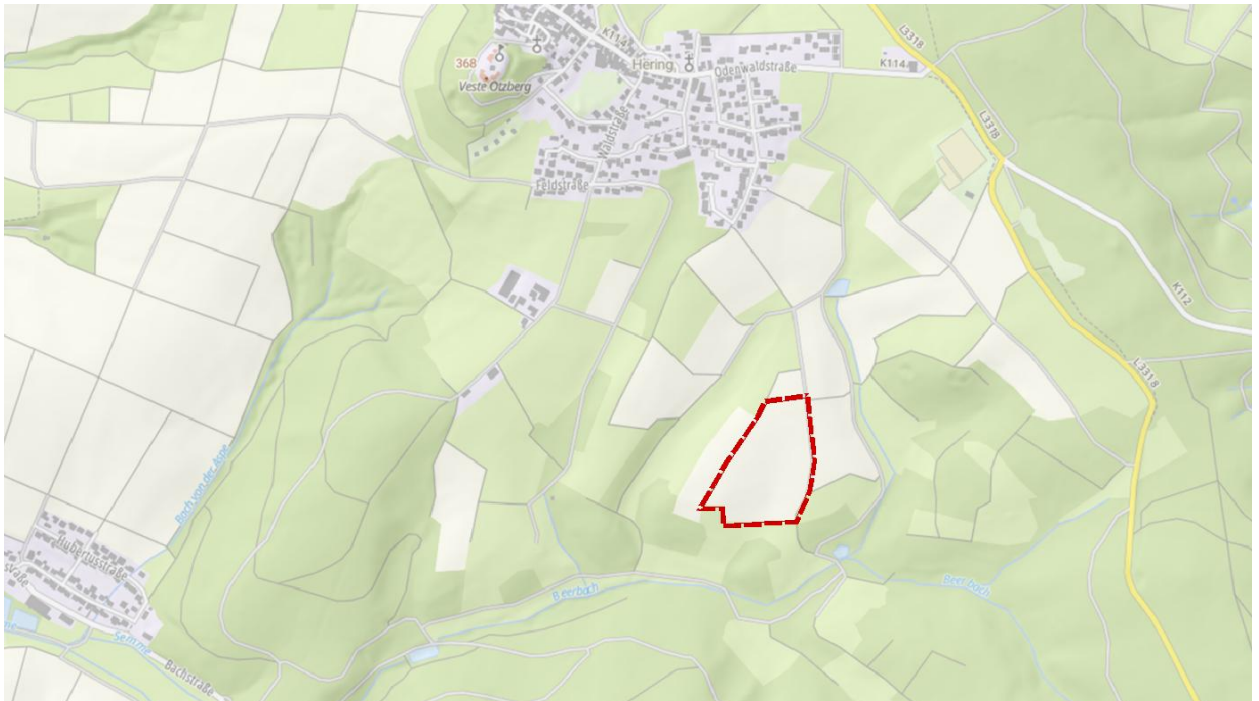


Abb.: Lage des Plangebietes im Ortsbild

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

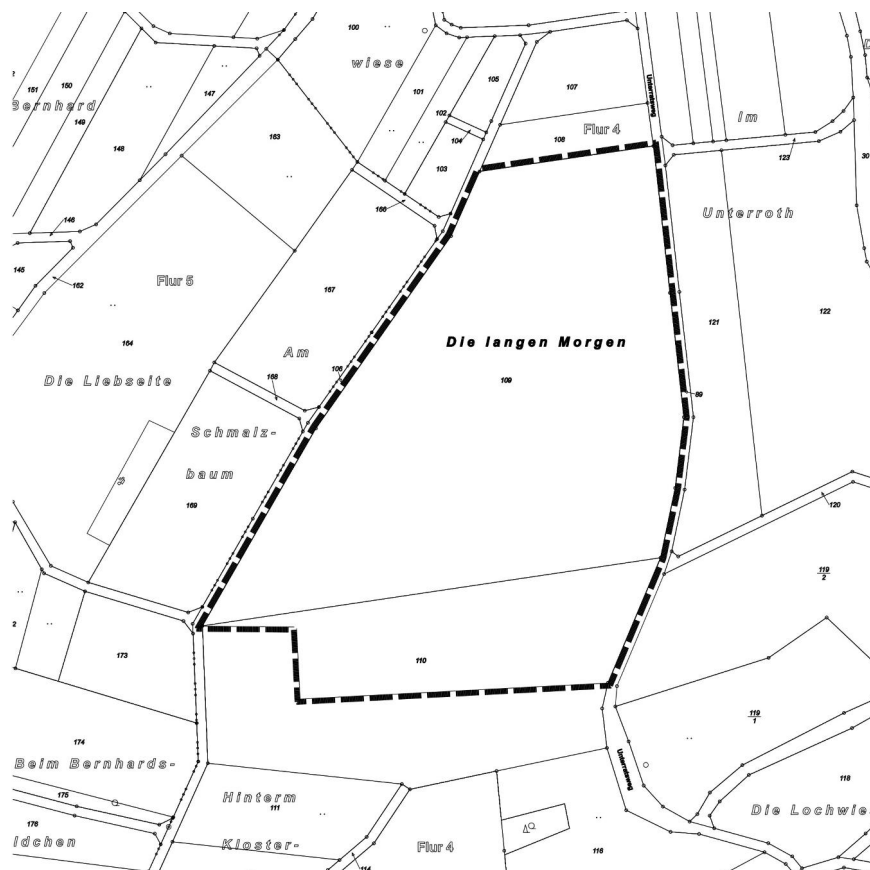


Abb.: Abgrenzung des Plangebietes (Geltungsbereich)

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“.

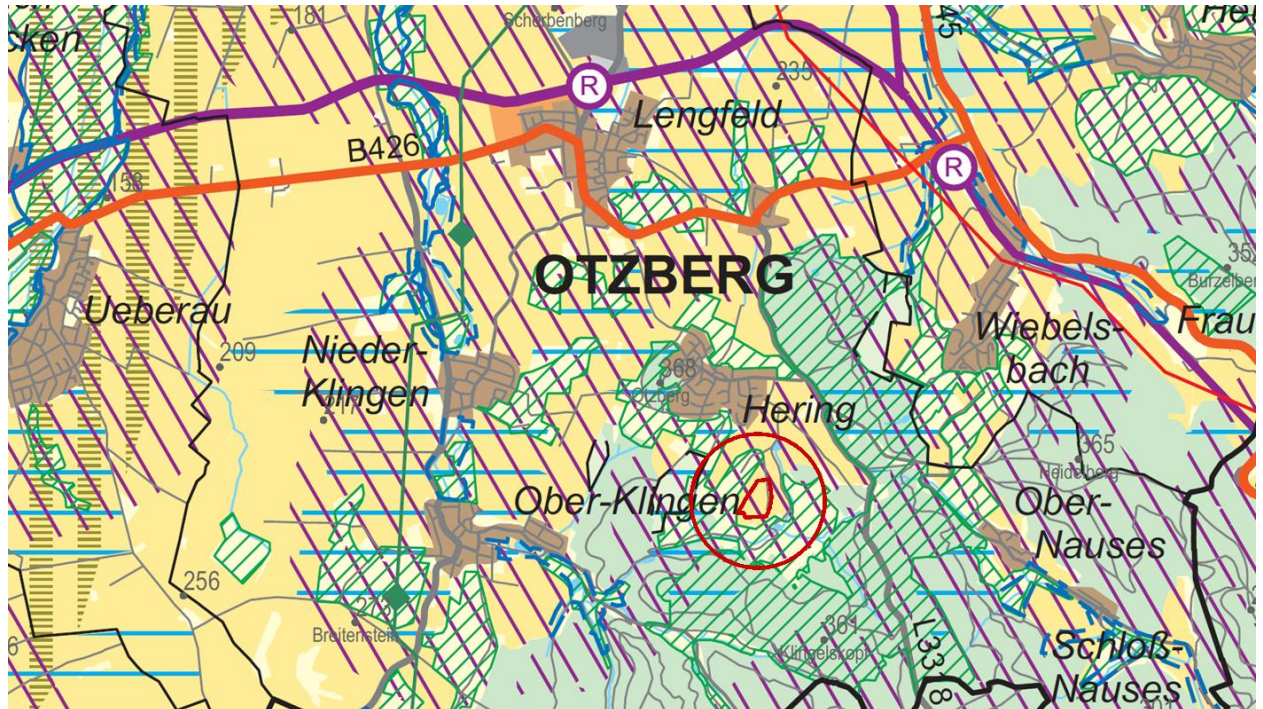


Abb.: Ausschnitt Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan, Stand 2010

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.

Aus regionalplanerischer Sicht Südhessens wird somit diese Planung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Photovoltaik auf dieser von der Ortslage getrennten, im Außenbereich auf der „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 als „Landwirtschaftliche Fläche, weiter südlich dann als „Forstwirtschaft“

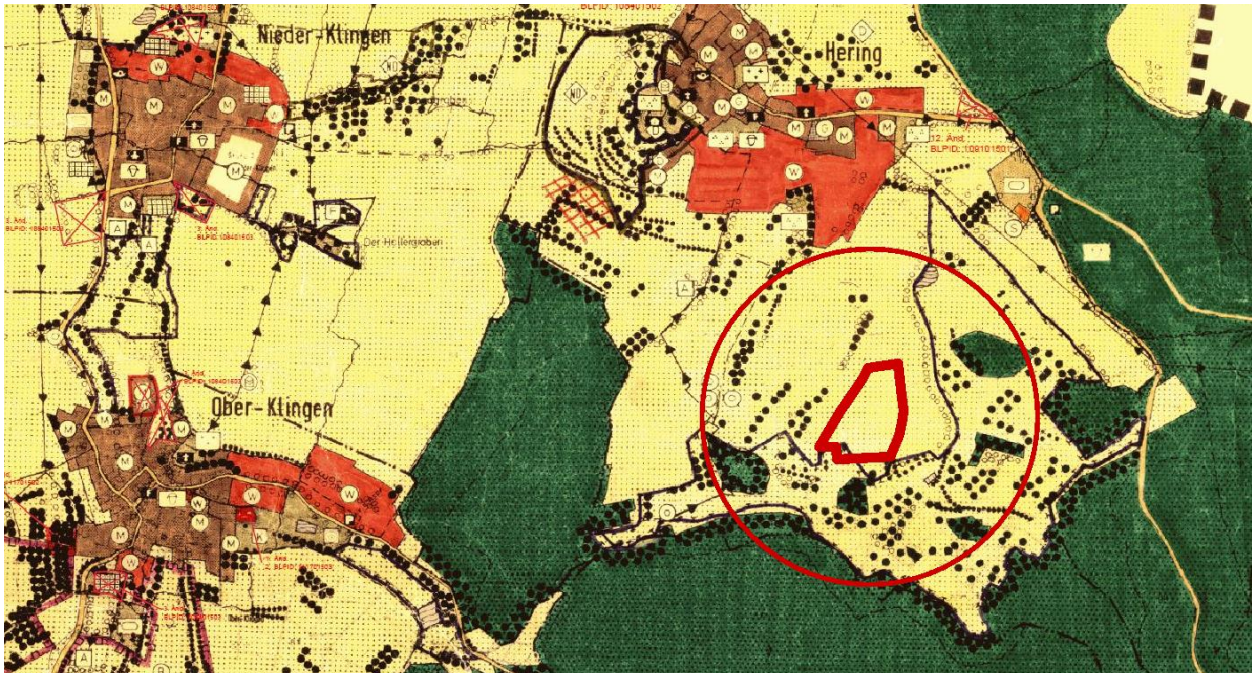


Abb.: Ausschnitt FNP der Gemeinde Otzberg aus dem Jahr 1981

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.

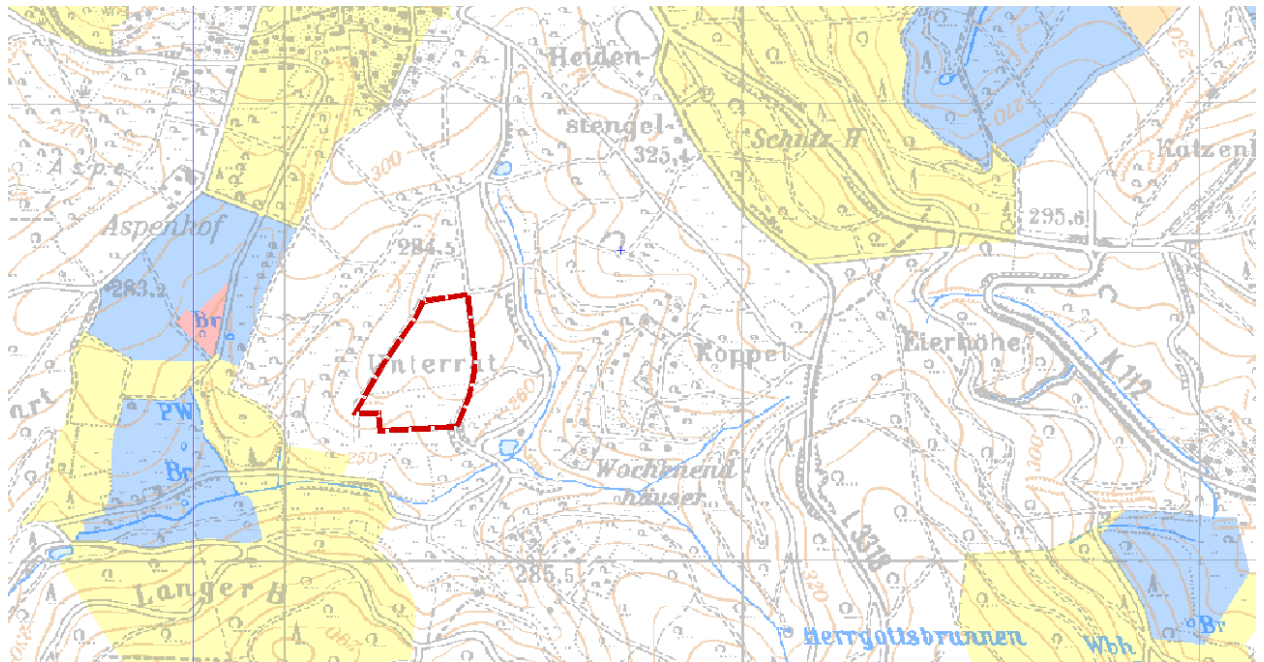


Abb.: Auszug aus Karte HLNUG Geofachanwendungen (WebGIS) - Grund- und Trinkwasserschutz (GruSchu)

Die nächsten 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 Bebauungen bilden die südlichen Ortsränder der Gemeinde Hering und befinden sich 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 bislang keine expliziten Schutzgebietausweisungen bzw. Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzes im Plangebiet vor. Da sich jedoch in näherem Umfeld ein Bodendenkmal befindet (Hering 004; mittelalterlich-neuzeitliche Ortswüstung), wurde eine geophysikalische Messung (Prospektion) durchgeführt, die dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) vorgelegt wurde.

Aus der Prospektion geht hervor, dass in einigen Bereichen kleinteilige Strukturen vorliegen, die es zu schützen gilt. Da grundsätzlich keine Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden dürfen, müssen jegliche Eingriffe in den Boden vor deren Ausführung mit hessenArchäologie abgestimmt werden; hierzu gibt es eine Festsetzung im Bebauungsplan.

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 vorh. öffentliche Feldwege und den Unterratsweg von Nord-Osten aus über die Odenwaldstraße und/oder die L3318 erreichbar, ohne durch bebautes 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 Niederschlagswasser 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 bei der Energiegewinnung deutlich geringer ist als bei einer Photovoltaik-Anlage.

Aus diesem Grund sollen die Flächen des Plangebietes einer neuen Nutzung zugeführt werden in Form einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, 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 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 Bürger haben sich als Privatinvestoren zusammengeschlossen und 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 Zimmerer 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 (Planungsrechtliche Situation) 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 (Planungsrechtliche Situation) angeführt, wurde zur Umsetzung der Planung auch eine Änderung des Flächennutzungsplans 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 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 wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein 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 des Plangebiets ist ein 3,0 m breiter Streifen mit einer Heckenbepflanzung vorzusehen. Nicht mit Photovoltaik genutzten Flächen sind als 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 leicht über die Odenwaldstraße und/oder die L3318 angefahren werden, ohne dass durch bebautes 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 Planvollzugs 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 werden 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 im nördlichen Plangebiet (Richtung Hering) 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 ausgerichtete 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 elektrischen 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 / Zeitliche Befristung

7.1.1 Sonstiges Sondergebiet: Photovoltaik

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (PV) zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien 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, sowie Unterständen für Tiere (Schafe, Bienen) und ähnliches.

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

Etwa 97,8 % der Plangebietsfläche werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik festgesetzt. Die Baugrenzen reichen bis auf 3 m an die Grundstücksgrenzen heran.

7.1.2 Zeitliche Befristung und Folgenutzung

Gemäß den Nebenbestimmungen der Abweichungszulassung von Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist die Nutzung „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik“ zeitlich auf 30 Jahre - ab Inkrafttreten des Bebauungsplans - befristet.

Als Folgenutzung wird nach Ablauf dieser Frist die Planfläche wieder als "Fläche für die Landwirtschaft" (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB) festgesetzt - entsprechend der vorherigen Nutzung.

Sollte jedoch zu diesem Zeitpunkt dann aufgrund von natur- und artenschutzrechtlichen Vorschriften die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zulässig sein (die bedarf einer Prüfung und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde), wird wahlweise erneut ein Sonderbaugebiet Photovoltaik (§ 5 Abs. 2 Nr. 2

b BauNVO) oder eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) festgesetzt.

Desweiteren soll durch Festsetzungen gesichert werden, dass die vorhandene Obstbaumreihe mit Ruderalvegetation erhalten bleibt unabhängig jeder künftigen Nutzung.

Und es wird festgesetzt, dass die PV-Anlage nach Betriebsende in einer Frist von 2 Jahren vollständig zurückgebaut werden muss. Dies soll zum einen einen Elektrofriedhof verhindern, zum anderen soll hierdurch die Folgenutzung nicht unnötig behindert werden.

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 aus Richtung Hering (Norden) 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 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 Abgrabungen / Bodendenkmäler

Aufgrund der Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal (Hering 004; mittelalterlich-neuzeitliche Ortswüstung), wurde eine geophysikalische Messung (Prospektion) eines Teils des Plangebiets durchgeführt, welche dem zuständigen Landeamt für Denkmalschutz (hessenArchäologie) vorliegt.

Um zu verhindern, dass Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden, müssen jegliche Maßnahmen, welche Eingriffe in den Boden erforderlich machen, im Rahmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) zwingend abgestimmt werden.

Ziel dieser Abstimmung ist es, die Art der Eingriffe an Stellen festzulegen an denen Strukturen nachgewiesen sind, um diese durch alternative Maßnahmen zu ersetzen; so könnten an den entsprechenden Stellen Bodenfundamente oder Erdspieße durch andere Maßnahmen wie beispielsweise oberirdische Beschwerungselemente oder geänderte Leitungsführungen ersetzt werden.

Zu den Eingriffen in den Boden zählen alle Arten von Grabungen, Abgrabungen sowie Bauteileinbringungen in den Boden, wie bspw. Baugruben, Kabeltrassen, Fundamente, Erdschrauben, Erdspieße, Rammsysteme oder ähnliches.

7.6 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 geplanten betonfreien Gründungen von Modulen, Zäunen und sonstigen Installationen.

Alle übrigen Flächen sollen 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.

7.6.1 Anlage von Extensivwiese [Maßnahme M1 in der Planzeichnung]

Die Bodenflächen unter und neben der PV-Anlage sind als Extensivwiese anzulegen (Maßnahme M1) und für den Zeitraum der PV-Anlagen-Nutzung von 30 Jahren nach Satzungsbeschluss zu er- und unterhalten.

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.

7.6.2 Einbringen von Habitatstrukturen für Kleintiere [Maßnahme 2]

An insgesamt fünf Standorten sind Habitatstrukturen für Eidechsen und andere Kleintiere herzustellen (Maßnahme M2), siehe hierzu auch die Planeinträge im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (S. 15) und Umweltbericht (S. 25).

Auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Hecke) und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Obstbaumreihe) sind an fünf 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, evtl. auch Sand zu flachen Haufen aufzulagern.

7.6.3 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 und/oder Stellplätze neben den Trafostationen vorgesehen werden müssen, 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 Rasenpflaster, Schotterrasen oder andere wasserdurchlässige Beläge.

7.6.4 Fundamenteüberdeckung

Falls für die Aufständigung der PV-Anlage und/oder für die Zaunanlage Fundamente erforderlich werden sollten (entgegen der bisherigen Planung), so sind diese Fundamente mit mindestens 30 cm Oberboden zu überdecken. Durch die begrünte Geländeoberfläche über den Fundamenten soll der Erosion und dem Aufheizen des Bodens entgegengewirkt werden (Entsiegelungsmaßnahme).

Ausgenommen hiervon sind lediglich die Flächen, die von der Landesbehörde für Denkmalschutz bestimmt worden sind, weil sich hier runter Bodendenkmäler befinden.

7.7 Maßnahmen zum Artenschutz

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

7.7.1 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 (Vergrämuungsmaßnahme). In der Folgezeit ist diese Maßnahme bei Bedarf zu wiederholen.

7.7.2 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 Leuchtengehäuse verwendet werden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

7.7.3 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.

7.8 Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.8.1 Randliche Eingrünung in Norden [Maßnahme 3]

Etwa 0,6 % der Grundstücksfläche sind für Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt, hier als Maßnahme (M3) in Form einer Eingrünung im Norden des Gebiets.

Als Eingrünungsmaßnahme wird an der und nördlichen Grenze des Plangebiets ein Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Sträuchern und Hecken durch Planzeichen festgesetzt, damit vom Ortsteil Hering aus 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 gewisser Sichtschutz entstehen, so dass die technische Anlage von der Umgebung oberhalb möglichst nicht wahrgenommen wird.

Damit die dort vorkommende Feldlerche nicht durch diese Hecke beeinträchtigt wird, muss eine „Kulissenwirkung“ vermieden werden, daher muss die Bepflanzung von Westen nach Osten die Pflanzdichte und -höhe von Westen nach Osten abnehmen.

Die Hecke ist für die Nutzungsdauer der PV-Anlage 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 folgender Pflanzliste entnommen werden.

Pflanzliste:

Für das Anpflanzen von Gehölzen sind folgende Straucharten geeignet:

Kornelkirsche, Gelber Hartriegel	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

[alphabetische Reihenfolge der lateinischen Namen]

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

7.9.1 Erhalt von Vegetationsbestand / Obstbaumreihe [Maßnahme 4]

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 (Maßnahme M4). Die kleine Grünfläche (Ruderalvegetation) um den Obstbaumbestand wird somit ebenfalls erhalten, die Bodenvegetation kann bspw. in die Schafbeweidung der Gesamtanlage mit einbezogen werden.

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 befindet sich ein Bodendenkmal (Hering 004: mittelalterlich-neuzeitliche Ortswüstung). Es ist damit zu rechnen, dass durch Eingriffe in den Boden Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Aus diesem Grund wurde eine geophysikalische Messung (Prospektion) des beplanten Gebiets vorgenommen. Das Ergebnis dieser Untersuchung liegt der zuständigen Landesbehörde für Denkmalschutz (hessenArchäologie) vor und zeigt Bereichsweise Strukturen.

Jegliche Eingriffen in den Boden müssen aus diesem Grund zwingend mit der zuständigen Landesbehörde für Denkmalschutz (hessenArchäologie) abgestimmt werden (siehe Festsetzung 7.5).

9.2 Boden- und Gewässerschutz

Um die Bodenfunktion im Gebiet nicht nachhaltig zu stören und/oder negativ zu verändern, wurden Hinweise aufgenommen, wie bei Erdarbeiten mit dem Mutterboden, den vorh. Bodenschichten und möglichen Verdichtungen umzugehen ist.

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.

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

9.3 Grenzabstände von Hecken und Einfriedungen

Es wurde der Hinweis aufgenommen, dass Grenzabstände für Hecken und Einfriedungen im Hessischen Nachbarschaftsgesetz geregelt sind.

9.4 Immissionsschutz

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

9.5 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.

9.6 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.

9.7 Technische Anlagen / 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.

Für die mögliche Errichtung von Batteriespeichern sind Hinweise aufgeführt, welche beachtet werden müssen, dies betrifft zum einen ihre Größe, aber auch ihren potenziellen Platzbedarf, sowie deren späteren Rückbau.

10.0 Planungsstatistik / Städtebauliche Daten

Fläche Geltungsbereich des Bebauungsplans:	ca. 46.326 m ²	(100,0 %)
Fläche Sondergebiet „PV-Anlage“:	ca. 45.300 m ²	(97,8 %)
- Flächenanteil Extensivwiese:	ca. 40.850 m ²	(88,2 %)
- Flächenanteil max. überbaubar (GRZ 0,6):	ca. 27.180 m ²	(58,7 %)
- Flächenanteil max. Tragkonstruktion, Trafo, etc.:	ca. 4.450 m ²	(9,6 %)
Fläche zum Anpflanzen von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):	ca. 276 m ²	(0,6 %)
Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):	ca. 750 m ²	(1,6 %)

11.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).

Hessische Bauordnung (HBO)

Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

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 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8).

Hessisches Nachbarschaftsgesetz (NachbG HE)

Hessisches Nachbarschaftsgesetz vom 24. September 1962, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVBl. S. 460).

12.0 Anlagen

- Umweltbericht gemäß § 2a BauGB vom 03.02.2026 (40 Seiten)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 09.01.2024, zuletzt überarbeitet 03.02.2026 (22 Seiten)
- Flurstücksnachweise mit Bodenschätzungen vom Amt für Bodenmanagement (5 Seiten)
- Planunterlage Strom-Einspeisungspunkt vom Versorger e-netz Südhessen AG (1 Seite)