

Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Leibolz

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 4**

Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage „Koppelhute“

Entwurf

Planstand: 02.04.2024

Projektnummer: 20-2392

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	7
1.7 Verfahrensart und -stand .....	8
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>15</b>
4.1 Dachgestaltung .....	15
4.2 Einfriedungen .....	15
4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	15
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>16</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	16
5.2 Eingriffsregelung .....	16
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Maßnahmen .....	16
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>17</b>
6.1 Überschwemmungsgebiete .....	18
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	18
6.3 Abwasserbeseitigung.....	19
6.4 Abflussregelung .....	20
<b>7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund</b> .....	<b>21</b>
<b>8. Kampfmittel</b> .....	<b>21</b>
<b>9. Immissionsschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>10. Denkmalschutz</b> .....	<b>22</b>
<b>11. Hinweise und sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>22</b>
<b>12. Bodenordnung</b> .....	<b>22</b>

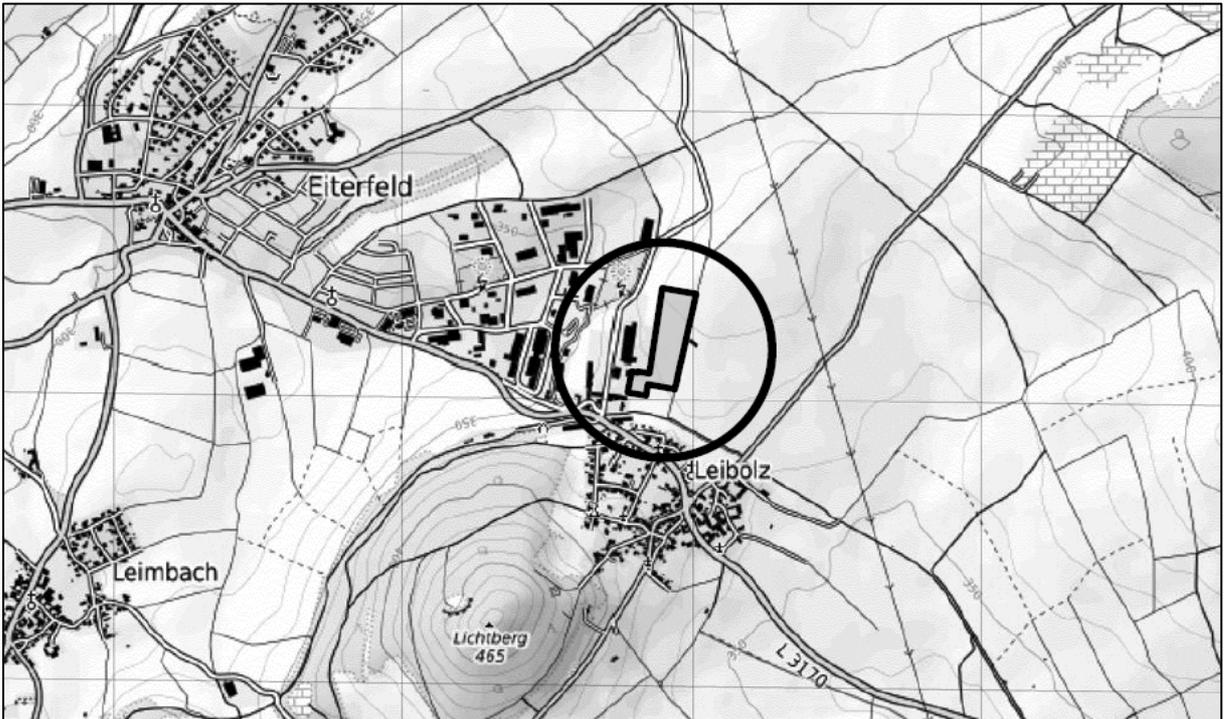
<b>13. Flächenbilanz</b> .....	<b>23</b>
<b>14. Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>23</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Ortsteil Leibolz ist im östlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet bzw. an die Betriebsflächen der ansässigen Firma Ebner GmbH & Co. KG die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geplant. Die dort gewonnene Energie soll vorrangig in das firmeneigene Versorgungsnetz eingespeist und von der auf Anlagen- und Apparatebau spezialisierten Firma Ebner genutzt werden. Der überschüssige Strom wird als Teil der regionalen Stromversorgung in das öffentliche Versorgungsnetz eingespeist. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eiterfeld als „Gewerbliche Baufläche Planung“ mit der Bezeichnung G4 dargestellt und schließt sich östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet im OT Leibolz“ von 1989 bzw. der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet OT Leibolz“ von 2009 an. Der für die Errichtung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehene Bereich des Plangebietes ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Da Freiflächen-Photovoltaikanlagen keine privilegierten Vorhaben sind, die im Außenbereich auch ohne eine entsprechende Bauleitplanung zulässig sind, wird zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Das Bauleitplanverfahren folgt somit auch der raumordnerischen Zielvorgabe des Teilregionalplanes Energie Nordhessen 2017, dass die Flächen für Anlagen zur Solarenergienutzung auf Boden- und Freiflächenstandorten durch eine Bauleitplanung der Gemeinden auszuweisen sind.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2021), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Darüber hinaus wird eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet im OT Leibolz“ von 1989 bzw. der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet OT Leibolz“ von 2009, für die bereits Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist, in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen.

Dieser Bereich des Plangebietes umfasst bislang ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich im Eigentum der Firma Ebner GmbH & Co. KG sowie zum Teil auch im Eigentum der hier ansässigen Firma H. Ley GmbH & Co. KG befinden. Aufgrund der früher in diesem Bereich verlaufenden 20-kV-Stromversorgungsleitung wurden zum damaligen Zeitpunkt der Aufstellung des jeweiligen Bebauungsplanes die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht flächenhaft für das gesamte Baugrundstück festgesetzt, sondern an den früheren Leitungsverlauf einschließlich zugehörigem Schutzstreifen angepasst. Da die Leitung in diesem Bereich mittlerweile zurückgebaut wurde, sollen im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich entsprechend vergrößert werden, sodass die künftige bauliche Nutzung des Grundstückes optimiert werden kann.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ für den eigentlichen Bereich des Plangebietes sowie die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die optimierte Nutzung weiterer Betriebsflächen zu gewerblichen Zwecken im Bereich der Flurstücke 4/8 teilweise, 5/2 teilweise, 5/3 teilweise, 7/12 teilweise, 29/1 teilweise und 63/9 teilweise im Südwesten des Plangebietes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat in ihrer Sitzung am 22.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Leibolz, Flur 3, die Flurstücke 2/1, 3/6, 4/5, 4/8 teilweise, 5/2, 5/3 teilweise, 7/12 teilweise, 29/1 und 63/9 teilweise und somit eine Größe von rd. 4,1 ha. Hiervon entfallen auf das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ rd. 3,6 ha und auf das Gewerbegebiet rd. 0,5 ha. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die bestehenden Betriebsflächen der ansässigen Firmen und im Osten durch den Verlauf eines Wirtschaftsweges begrenzt. Nach Norden und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Plangebiet an.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (04/2021)

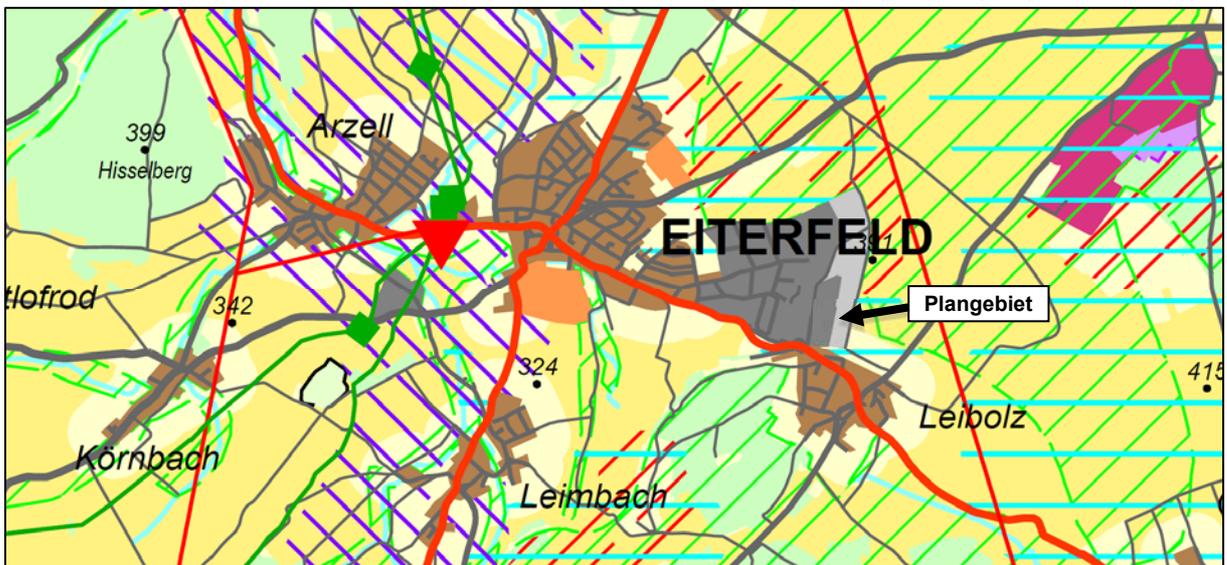
Die Höhenlage des Plangebietes bewegt sich im Bereich von rd. 384 m ü.NHN im Norden des Plangebietes und fällt nach Südwesten hin auf rd. 365 m ü.NHN ab. Das nach Süd-Südwest exponierte Plangebiet weist somit einen Höhenunterschied von etwa 19 m auf und bietet sich topografisch für die Errichtung und wirtschaftliche Nutzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage an.

### 1.3 Regionalplanung

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ und im südwestlichen Bereich des Plangebietes als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ festgelegt, sodass nach dem im **Teilregionalplan Energie Nordhessen 2017** enthaltenen raumordnerischen Grundsatz 2 eine besondere Einzelfallprüfung geboten ist.

Vor dem Hintergrund der regelmäßig begrenzten Lebens- und Betriebsdauer einer Freiflächen-Photovoltaikanlage, die eine spätere Nutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes mit der raumordnerisch hier vorgesehenen gewerblichen Nutzung nicht ausschließt, sowie dem Umstand, dass die Flächen im betrieblichen Zusammenhang mit der Firma Ebner GmbH & Co. KG stehen und eine Erschließung gewerblich nutzbarer Baugrundstücke in diesem Bereich derzeit nicht vorgesehen ist, soll der Nutzung erneuerbarer Energien insbesondere zu betrieblichen Zwecken im Bereich des Plangebietes der Vorzug gegeben werden. Hierfür spricht auch, dass seitens der Marktgemeinde Eiterfeld nach der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Gewerbegebietes „Auf der Großmühl“ im Zuge der Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes Nr. 23 unweit nördlich des Plangebietes nunmehr die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes „Auf der Großmühl II“ vorgesehen ist und der vorliegenden Planung im Übrigen keine Ziele oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen.

#### Regionalplan Nordhessen 2009



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Die Möglichkeiten zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen der bestehenden Gebäude sind jedenfalls im baulichen Bestand erheblich eingeschränkt. So handelt es sich vorliegend im Wesentlichen um bereits bestehende Gebäude und bauliche Anlagen, die statisch nicht darauf ausgelegt sind, beliebig zusätzliche Dachtraglasten aufzunehmen.

Im Zuge eines Neubaus von Gebäuden oder sonstigen geeigneten baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes werden hingegen auch auf den Dachflächen Photovoltaik-Anlagen vorgesehen; diese ersetzen hinsichtlich der begrenzten Leistung jedoch nicht die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass die mit der Photovoltaikanlage gewonnene Energie vorzugsweise in das firmeneigene Versorgungsnetz eingespeist und im direkten betrieblichen Zusammenhang genutzt werden soll. Demnach soll nur der überschüssige Strom als Teil der regionalen Stromversorgung in das öffentliche Versorgungsnetz eingespeist werden.

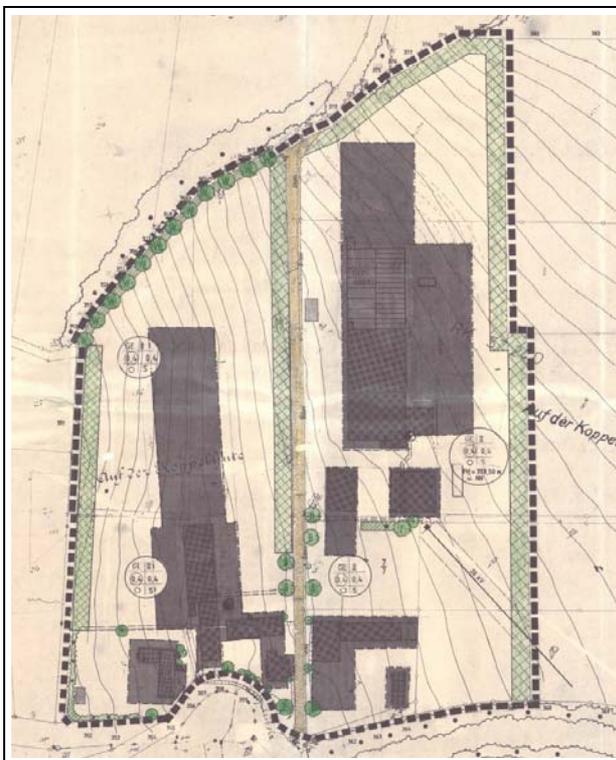
#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Marktgemeinde Eiterfeld von 2007 stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen Planung“ mit der Bezeichnung G4 dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, zumal das auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Ausweisung gelangende Gewerbegebiet sowie grundsätzlich auch das Sonstige Sondergebiet für eine spezielle Form gewerblicher Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

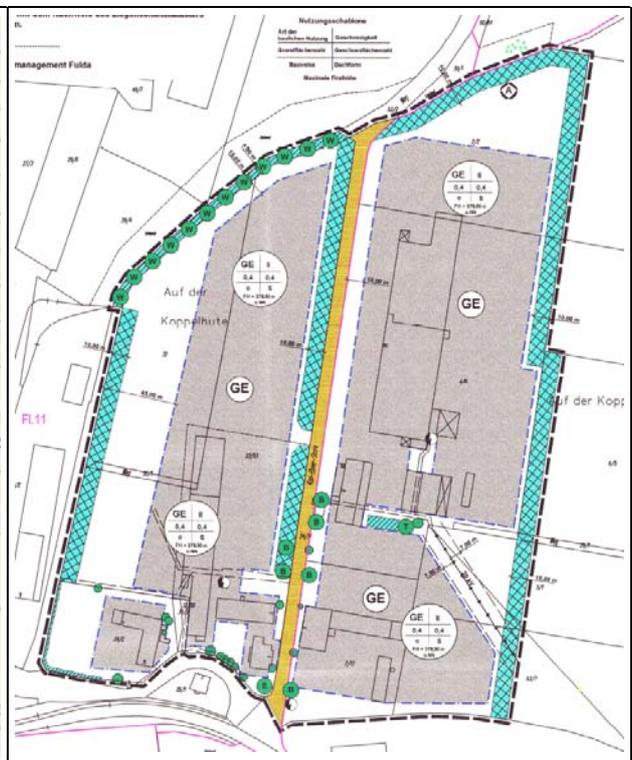
#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Im Zuge der vorliegenden Planung wird eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet im OT Leibolz“ von 1989 bzw. der rechtswirksamen **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet OT Leibolz“** von 2009, für die bereits Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt ist, in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen.

Bebauungsplan Nr. 2



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2



Ausschnitte ohne Maßstab, rechts genordet

Dieser Bereich des Plangebietes umfasst bislang ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich im Eigentum der Firma Ebner GmbH & Co. KG sowie zum Teil auch im Eigentum der hier ansässigen Firma H. Ley GmbH & Co. KG befinden. Aufgrund der früher in diesem Bereich verlaufenden 20-kV-Stromversorgungsleitung wurden zum damaligen Zeitpunkt der Aufstellung des jeweiligen Bebauungsplanes die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht flächenhaft für das gesamte Baugrundstück festgesetzt, sondern an den früheren Leitungsverlauf einschließlich zugehörigem Schutzstreifen angepasst. Da die Leitung in diesem Bereich mittlerweile zurückgebaut wurde, sollen im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich entsprechend vergrößert werden, sodass die künftige bauliche Nutzung des Grundstückes optimiert werden kann.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4 Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage „Koppelhute“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet im OT Leibolz“ von 1989 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet OT Leibolz“ von 2009 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

### 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Für die Errichtung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage stehen im Innenbereich an anderer Stelle im Gemeindegebiet keine hinreichend großen, zusammenhängenden **Alternativflächen** zur Verfügung. Hierbei ist auch von besonderer Bedeutung, dass die mit der Photovoltaikanlage gewonnene Energie vorrangig in das firmeneigene Versorgungsnetz der Firma Ebner eingespeist und im betrieblichen Zusammenhang genutzt werden soll. Demnach wird nur der überschüssige Strom als Teil der regionalen Stromversorgung in das öffentliche Versorgungsnetz eingespeist.

Der Bereich des Plangebietes wird bislang landwirtschaftlich genutzt, sodass grundsätzlich eine Betroffenheit der öffentlichen **Belange der Landwirtschaft** und der Agrarstruktur gegeben ist. Dies gilt auch für den Einbezug der bereits bauleitplanerisch ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen im Südwesten des Plangebietes, die derzeit ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzt werden. In diesem Bereich des Plangebietes sollen jedoch nur die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend vergrößert werden, sodass die künftige bauliche Nutzung des Grundstückes optimiert werden kann. Die grundsätzliche Eignung der Flächen innerhalb des gesamten Plangebietes für eine entsprechende bauliche Entwicklung wird im Übrigen bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Eiterfeld sowie durch die raumordnerischen Festlegungen des derzeit rechtsgültigen Regionalplanes Nordhessen 2009 bestätigt.

Schließlich wird zwar die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig weitgehend ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der damit verbundenen Energieversorgung als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	22.10.2020 Bekanntmachung: 18.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	28.06.2021 – 30.07.2021 Bekanntmachung: 18.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 22.06.2021 Frist: 30.07.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Amtsblatt der Marktgemeinde Eiterfeld.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Leibolz im östlichen Anschluss an den Bebauungszusammenhang südöstlich der Karl-Ebner-Straße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Landes- und Kreisstraßen auch eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt über die Karl-Ebner-Straße, während die innere Erschließung der beiden Teilbereiche des Plangebietes über entsprechende Bewegungsflächen und Zufahrten auf den jeweils eigentumsrechtlich zugehörigen Betriebsflächen der beiden ansässigen Unternehmen gesichert wird.

Da die Nutzung des Sondergebietes grundsätzlich nur mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen verbunden ist, besteht hinsichtlich der Erforderlichkeit zusätzlicher Erschließungswege oder sonstiger Maßnahmen kein weiterer Handlungsbedarf. Während der Betriebsphase der Photovoltaikanlage findet nur eine geringe Nutzung durch Service- und Wartungspersonal statt. Gegebenenfalls erforderliche Betriebsstraßen und Zufahrten sind in Abhängigkeit der Aufstellung der einzelnen Modultische vorzusehen, sodass hier über den Bebauungsplan keine Festsetzungen erfolgen. Da Zufahrten und Fahrgassen sowohl im Bereich der überbaubaren als auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf etwa zur Festsetzung von Straßenverkehrsflächen zur Erschließung innerhalb des Plangebietes.

### 3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den eigentlichen Bereich des Plangebietes, in dem die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geplant ist, ein **Sonstiges Sondergebiet** i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ fest. Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die geplante Errichtung und Nutzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ist zwar grundsätzlich nicht nur auf Sondergebiete beschränkt, sondern bauplanungsrechtlich z.B. auch in Gewerbegebieten zulässig. Dieser Bereich des Plangebietes umfasst jedoch keine weitergehende Erschließung, die als solche auch nicht geplant ist, während zudem Art und Umfang der hier zulässigen Nutzungen auf die konkret geplante Nutzung beschränkt werden und im Plangebiet nicht im Sinne einer Angebotsplanung jegliche gewerblichen Nutzungen ohne weitergehende Einschränkung zulässig sein sollen.

Insofern liegt im Plangebiet keine Situation vor, die eine Ausweisung der Flächen als eines der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nahelegt. Mithin kann der Regelung des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen werden, da sich der eigentliche Bereich des Plangebietes wesentlich von den in der Baunutzungsverordnung normierten Baugebietstypen unterscheidet.

Der Bebauungsplan setzt daher ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Photovoltaik** fest und bestimmt, dass innerhalb des Sondergebietes folgende bauliche Anlagen zulässig sind:

1. Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Modultische mit Solarmodulen),
2. Dem Nutzungszweck zugeordnete technische Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter oder Transformatorenstationen) und sonstige Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen und Anlagen zum Brandschutz),
3. Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen,
4. Temporäre Baustelleneinrichtungsflächen.

Durch die Festsetzungen wird einerseits die erforderliche Flexibilität für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglicht und die geplante Nutzung entsprechend bauleitplanerisch gesichert und durch die eindeutige Begrenzung andererseits auch dem Grundsatz der Planbestimmtheit entsprochen.

Der Bebauungsplan setzt für den südwestlichen Bereich des Plangebietes entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet im OT Leibolz“ von 1989 bzw. der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet OT Leibolz“ von 2009 zur Art der baulichen Nutzung **Gewerbegebiet** fest. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet **Einzelhandelsbetriebe** unzulässig sind. Ausnahmsweise dürfen die im Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von maximal 10 % und insgesamt nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie im Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Mit der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass dieser Bereich des Plangebietes für klassische gewerbliche Nutzungen vorbehalten bleibt und auch zum Schutz städtebaulich integrierter Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Gemeindegebiet kein neuer Einzelhandelsstandort im Plangebiet begründet wird.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden für das Gewerbegebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet im OT Leibolz“ von 1989 bzw. der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet OT Leibolz“ von 2009 die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden im Gewerbegebiet getroffen. Für das Sondergebiet wird, insbesondere im Hinblick auf eine Mitrechnung der Überdeckung des Baugrundstückes durch aufgeständerte Solarmodule, eine Grundflächenzahl als Höchstmaß und für befestigte Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen sowie für Transformatorenstation, Nebenanlagen und temporäre Baustelleneinrichtungen jeweils eine maximal zulässige Grundfläche als Höchstmaß festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Begrenzung der Höhe von Modultischen und Nebenanlagen innerhalb des Sondergebietes sowie die Vorgabe eines Mindestabstandes zwischen den Solarmodulen auf den Modultischen und der Geländeoberfläche.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

Nach der einschlägigen Kommentierung und Rechtsprechung ist eine Grundfläche überdeckt i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO, wenn sich die baulichen Anlagen auf ihr befinden oder zumindest über die Erdoberfläche ragen. Die Überdeckung setzt zwar nicht voraus, dass alle in Betracht kommenden Teile der baulichen Anlage eine unmittelbare Verbindung mit Grund und Boden haben, gleichwohl muss die Mitrechnung nach Sinn und Zweck der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Festsetzungen über die Grundfläche gerechtfertigt sein. Dabei kommt es im Wesentlichen darauf an, eine übermäßige Nutzung und Versiegelung zugunsten des Bodenschutzes insgesamt zu vermeiden. Während für die hinreichende Erfassung von baulichen Anlagen innerhalb der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung demnach regelmäßig die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder einer maximal zulässigen Grundfläche erforderlich ist, besteht hinsichtlich der von Solarmodulen überdeckten Grundfläche innerhalb des Sondergebietes diesbezüglich in gewissem Umfang Rechtsunsicherheit, die in der Planungspraxis auch zu unterschiedlichen Festsetzungen führt.

Die einzelnen Solarmodule der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage werden ohne flächenhafte Versiegelung errichtet und bleiben in ihrer Höhe begrenzt. Zudem sind die Grün- und Freiflächen zwischen und unterhalb der einzelnen Solarmodule überwiegend als extensives Grünland zu entwickeln und auch im Bereich von Zuwegungen wasserdurchlässig zu befestigen.

Im Sinne der vorgenannten Ausführungen könnte demnach für diesen Teilbereich des Plangebietes auf eine Mitanrechnung bei der Grundflächenzahl verzichtet werden. Der Bebauungsplan setzt jedoch zur Rechtsklarheit für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß fest. Die Festsetzung entspricht somit dem Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete. Die vergleichsweise hohe Grundflächenzahl ergibt sich durch die mögliche Mitrechnung der von den Solarmodulen überdeckten Flächen. Die Größe der anzusetzenden Grundfläche der durch die Solarmodule entstehenden Überdeckung des Baugrundstückes ist nach deren Außenmaßen als senkrechte Projektion auf das Baugrundstück zu bestimmen.

### **Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen**

Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet fest, dass die maximale Grundfläche für befestigte Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ insgesamt 800 m<sup>2</sup> beträgt. Für Transformatorenstationen ist eine maximale Grundfläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> zulässig; im Übrigen gilt für technische und sonstige Nebenanlagen eine maximale Grundfläche von insgesamt 20 m<sup>2</sup>. Mit der Festsetzung kann demnach, auch vor dem Hintergrund der gewählten Festsetzung einer insgesamt hohen Grundflächenzahl auch im Sondergebiet das Maß der zulässigen tatsächlichen Versiegelung hinreichend begrenzt werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,4** fest. Die Geschossflächenzahl bleibt somit deutlich unterhalb des Orientierungswertes für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete von GFZ = 2,4, ermöglicht aber eine für die Lage des Baugrundstückes angemessene städtebauliche Dichte.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für das Gewerbegebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von weiteren Geschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Sondergebietes, um somit die Höhenentwicklung der Photovoltaikanlage sowie der ergänzenden technischen und sonstigen Nebenanlagen eindeutig bestimmen zu können. Für die **Modultische** innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ wird daher eine maximale Höhe von 4,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Für technische und sonstige **Nebenanlagen**, mit Ausnahme von Einfriedungen, ist eine maximale Höhe von 3,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Der **Mindestabstand** zwischen den Solarmodulen auf den Modultischen und der Geländeoberfläche beträgt zudem im Mittel 0,80 m.

In den Bebauungsplan wurden darüber hinaus Festsetzungen aufgenommen, um auch die im Gewerbegebiet zulässige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig festlegen und aufgrund der Ortsrandlage auch hinreichend begrenzen zu können. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt im Gewerbegebiet demnach in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 378,50 m ü.NN**. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 9,50 m bis rd. 13,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Sondergebiet wird keine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO festgesetzt. Die Bauweise ergibt sich hier abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Für das Gewerbegebiet wird hingegen entsprechend den bisherigen Festsetzungen eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass Gebäude hier mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht gebaut werden darf und die mit den Solarmodulen im Sondergebiet grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ technische und sonstige Nebenanlagen sowie Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen sowie temporäre Baustelleneinrichtungsflächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Somit können hier insbesondere Zuwegungen geschaffen werden, sodass Wartungen und Kontrollen möglich sind. Für das Gewerbegebiet gilt die gesetzliche Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO.

### **3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert und einem Ausgleich zugeführt werden. Vor diesem Hintergrund sowie zur Vermeidung von weitergehenden Versiegelungen setzt der Bebauungsplan zunächst gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen sowie temporäre Baustelleneinrichtungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Darüber hinaus sind im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ die Modultische für die Solarmodule, mit Ausnahme von Einzel-, Punkt- und Köcherfundamenten, ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Zur Sicherstellung der auch künftigen Eignung der Flächen innerhalb des Sondergebietes als Habitat für Offenlandbrüter und Feldvögel wird festgesetzt, dass im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ der horizontale Mindestabstand zwischen den einzelnen Solarmodulreihen 3,0 m beträgt, gemessen nach deren Außenmaßen als senkrechte Projektion auf das Baugrundstück. Somit werden zwischen den Modulreihen entsprechende Abstände gesichert, die in Verbindung mit der Herstellung extensiver Grünlandflächen auch künftig grundsätzlich eine Habitateignung bewirken.

Mindestens 80 % der Flächen innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sind, insbesondere unterhalb der Solarmodule, durch eine zweischürige Mahd oder angepasste Beweidung als extensives Grünland zu entwickeln. Dabei sind auf einer Fläche von mindestens 10.000 m<sup>2</sup> jährlich wechselnde Tabubereiche anzulegen, in denen eine Mahd bzw. Beweidung während der Brutzeit (01.04. bis 31.08.) unzulässig ist. Für die Neuanlage des Grünlands auf bislang als Acker genutzten Flächen ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden oder eine Mahdgutübertragung mit einer Ausbringung von samenhaltigem, frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche durchzuführen. Die übrigen Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Schließlich ist innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“, vorwiegend im Randbereich der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage entlang der Einzäunung, als vorlaufende Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ein Bereich mit einer Größe von insgesamt mindestens 1.800 m<sup>2</sup> als Zauneidechsenhabitat zu sichern und zu entwickeln. Hierzu sind innerhalb dieses Bereiches mindestens zwei Sandlinsen mit einer Größe von jeweils ca. 15 m<sup>2</sup> anzulegen. Der vorhandene Boden ist dabei bis zu einer Tiefe von ca. 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Darüber hinaus sind mindestens zwei Totholzhaufen mit einer Größe von jeweils ca. 15 m<sup>2</sup> sowie mindestens drei Steinhaufen mit einer Größe von jeweils ca. 15 m<sup>2</sup> und einer Höhe von ca. 0,7 m anzulegen. Die übrigen Flächen innerhalb dieses Bereiches sind durch angepasste Beweidung oder zweischürige Mahd mit Abfahren des Mahdguts offen zu halten. Sandlinsen, Totholzhaufen und Steinhaufen sind regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird; eine Verschattung ist zu vermeiden.

#### 4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO wurden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Gegenstand sind die Dachgestaltung im Gewerbegebiet sowie die Gestaltung von Einfriedungen und der Grundstücksfreiflächen.

##### 4.1 Dachgestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zur Dachgestaltung und setzt fest, dass im Gewerbegebiet Satteldächer mit einer Neigung von 12° bis 20° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung von Satteldächern sind Tonziegel und Dachsteine sowie Metallbedachungen in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

##### 4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Darüber hinaus sind Einfriedungen von Freiflächen-Photovoltaikanlagen insbesondere zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus sowie aus versicherungstechnischen Gründen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m ist zu gewährleisten. Mauern sowie Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Punktfundamente sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Bodenbeschaffenheit dies im Einzelfall erfordert.

##### 4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen im Gewerbegebiet, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind. Zudem wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann.

## **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

### **5.2 Eingriffsregelung**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Maßnahmen**

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Dabei wurde keine systematische Erfassung der Fauna durchgeführt, sondern eine Potenzialabschätzung als Worst-Case-Annahme auf der Grundlage der im Geltungsbereich und im Umfeld zu erwartenden Tierarten anhand einer Begehung durchgeführt.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Elster, Feldlerche, Feldsperling, Goldammer, Grünfink, Rebhuhn, Stieglitz, Wacholderdrossel und Wachtel sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann dabei unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Zauneidechse ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Regelungen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wird im Einzelnen auf den als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Demnach ist die Rodung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Zudem ist zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG die Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen sowie einer vorlaufenden Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel und Zauneidechse innerhalb des Eingriffsbereichs (Sondergebiet) erforderlich.

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist, vorwiegend im Randbereich der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage entlang der Einzäunung, als vorlaufende Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ein Bereich mit einer Größe von insgesamt mindestens 1.800 m<sup>2</sup> als Zauneidechsenhabitat zu sichern und zu entwickeln. Hierzu sind innerhalb dieses Bereiches mindestens zwei Sandlinsen mit einer Größe von jeweils ca. 15 m<sup>2</sup> anzulegen. Der vorhandene Boden ist dabei bis zu einer Tiefe von ca. 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Darüber hinaus sind mindestens zwei Totholzhaufen mit einer Größe von jeweils ca. 15 m<sup>2</sup> sowie mindestens drei Steinhaufen mit einer Größe von jeweils ca. 15 m<sup>2</sup> und einer Höhe von ca. 0,7 m anzulegen. Die übrigen Flächen innerhalb dieses Bereiches sind durch angepasste Beweidung oder zweischürige Mahd mit Abfahren des Mahdguts offen zu halten. Sandlinsen, Totholzhaufen und Steinhaufen sind regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird; eine Verschattung ist zu vermeiden.

Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse (CEF-Maßnahme) ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahme umzusetzen, d.h. sie muss zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume so weit entwickelt sein, dass sie für die betreffende Art als Ersatzlebensraum dienen kann. Im Eingriffsbereich (Sondergebiet) vorhandene Zauneidechsen sind in das zuvor vorbereitete Ersatzhabitat umzusiedeln. Eine Umsiedlung ist nur im Zeitraum von April bis Mai oder von August bis Ende September möglich. Die Herstellung des Ersatzhabitats ist durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Bauarbeiten im Eingriffsbereich (Sondergebiet) sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung); zudem ist eine Sicherung des Eingriffsbereiches zur Verhinderung einer Rückwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun) erforderlich. Schließlich ist die innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage außerhalb der Hauptbrutsaison von Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel (01.04. bis 31.08.) zu errichten; innerhalb dieses Zeitraums sind jegliche Baumaßnahmen in diesem Bereich aus artenschutzrechtlichen Gründen unzulässig.

## **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wie folgt behandelt.

## **6.1 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

## **6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

### *Bedarfsermittlung*

Im Sondergebiet entsteht im Rahmen der geplanten Nutzung grundsätzlich kein Wasserbedarf. Im Zusammenhang mit der im Gewerbegebiet zulässigen gewerblichen Nutzung entsteht voraussichtlich nur in begrenztem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Trinkwasser kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der benötigte Wasserbedarf gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

### *Technische Anlagen*

Sofern erforderlich, werden die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Anschlüsse) innerhalb des Gewerbegebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers ist im Zuge der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen im Sondergebiet wird zudem sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Die Festsetzungen dienen somit auch dem Schutz des Grundwassers.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht innerhalb des Sondergebietes die Errichtung und Nutzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage und somit zumindest punktuell auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Der Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen im Sondergebiet zu minimieren und setzt fest, dass die Modultische für die Solarmodule, mit Ausnahme von Einzel-, Punkt- und Köcherfundamenten, ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten und die Freiflächen innerhalb des Sondergebietes als extensives Grünland zu entwickeln sind. Insofern werden Maßnahmen getroffen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen im Sondergebiet wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Oberflächengewässer, Gewässerrandstreifen und Entwässerungsgräben*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

### **6.3 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Im Sondergebiet fällt im Zuge des geplanten Vorhabens kein Schmutzwasser an. Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung innerhalb des Gewerbegebietes ist Gegenstand der weiteren Vorhabensplanung; zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserbeseitigung innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Angesichts der begrenzten Größe des Plangebietes und der bereits bestehenden bauleitplanerischen Ausweisung als Gewerbegebiet ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Im Sondergebiet bestehen zwischen den einzelnen Solarmodulen ausreichend breite Abstände, innerhalb derer das anfallende Niederschlagswasser von den Modulen ablaufen kann.

Ferner wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

### **6.4 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der vorliegenden Planung kein durch die zulässigen baulichen Maßnahmen bedingter maßgeblich höherer Abfluss bei Niederschlag eintritt.

#### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung darüber hinaus keine besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz erforderlich werden.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen im Sondergebiet zu minimieren, etwa durch die Vorschriften zur wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen, durch die Festsetzungen, dass die Modultische für die Solarmodule, mit Ausnahme von Einzel-, Punkt- und Köcherfundamenten, ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten und die Freiflächen innerhalb des Sondergebietes als extensives Grünland zu entwickeln sind. Eine flächenhafte Versiegelung des Bodens unterhalb oder im näheren Umfeld der Modultische ist nicht vorgesehen; der Versiegelungsgrad wird durch eine Aufständigung der Solarmodule auf ein Minimum reduziert. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen.

## **7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund**

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch generell auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### *Baugrund*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

## **8. Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 19.07.2021 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **9. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ und eines Gewerbegebietes im Kontext der im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten, da im Zuge der geplanten Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht von einer Beeinflussung schutzbedürftiger Nutzungen oder technischer Einrichtungen im Umfeld auszugehen ist. Zudem liegen auch die elektromagnetischen Felder innerhalb des Solarparks selbst regelmäßig deutlich unter den Werten, die normalerweise im häuslichen Umfeld oder in Bürogebäuden auftreten. Die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als solche bereits bauleitplanerisch ausgewiesen; im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt hier lediglich eine Anpassung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Mithin ist auch diesbezüglich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen, zumal hier nur Betriebe zulässig sind, die mit Bauantragsstellung den Nachweis zu erbringen haben, dass gemäß TA Lärm die zulässigen Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten sind.

## 10. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## 11. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Fulda, wird in der Stellungnahme vom 28.07.2021 darauf hingewiesen, dass die **Erschließung** des Plangebietes sowie der Bau und der Betrieb der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage ausschließlich über das bestehende Basiswegenetz zu erfolgen hat. Ferner muss sichergestellt werden, dass von den Solarmodulen keinerlei Blendeinwirkung auf die Verkehre der Landesstraße L 3170 und der Kreisstraße K 147 ausgeht. Erforderlichenfalls sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die Blendeinwirkungen ausschließen; gegebenenfalls ist ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Fulda, Fachdienst Gefahrenabwehr, wird in der Stellungnahme vom 26.07.2021 im Hinblick auf den **Brandschutz** darauf hingewiesen, dass gemäß Planung Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen können. Gemäß § 5 HBO sind Zufahrten und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu diesen Gebäuden vorzusehen. Sofern mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg berücksichtigt werden sollen, sind Flächen zum in Stellung bringen derselben vorzusehen. Um Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes im Gebiet der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage zu ermöglichen, ist die Unterhaltung einer Zufahrt erforderlich, die mit Feuerwehrfahrzeugen (Achslast 10 t) befahren werden kann.

## 12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

### 13. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>41.217 m<sup>2</sup></b>
Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“	36.340 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	4.877 m <sup>2</sup>

### 14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 02.04.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand: 03.05.2023 (aktualisiert am 15.03.2024)

Planstand: 02.04.2024

Projektnummer: 20-2392

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)