

Gemeinde Künzell, Gemarkung Engelhelms

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Engelhelms Hecken"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1602),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2016 (GVBl. I S. 196), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. Nr. 32),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Grenzdegenze
- Flur 6
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- SOwv** Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen

- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Landwirtschaftlicher Weg
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Grasweg
- Ein- bzw. Zufahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- Einfahrtbereich

Grünflächen

- Private Grünflächen, Zweckbestimmung:
- Extensivgrünland

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland und Entwässerungsmulde
- Entwicklungsziel: Naturnaher Grabenrandstreifen und Wildtierkorridore

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (zugunsten der GASCADE Gástransport GmbH)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, hier: Wandländeabstand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemalung (verbindlich)
- Fläche Baurecht auf Zeit für Ersatzgebietszufahrten (siehe Textliche Festsetzungen 1.5.2)

Nachrichtliche Übernahmen

- 110 kV-Freileitung der DB Energie GmbH (nicht eingemessen / mit Schutzstreifen)
- 380 kV-Freileitung der Tennet TSO GmbH (nicht eingemessen / mit Schutzstreifen)
- Salzwasserleitung unterirdisch der K+S Minerals and Agriculture GmbH (nicht eingemessen / mit Schutzstreifen)
- Gastleitung unterirdisch der GASCADE Gastransport GmbH (nicht eingemessen)

1 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO:
Innerhalb des Sondern Sondergebietes SO „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Modulreihen mit Solarmodulen),
- Technische Nebenanlagen (Bsp. Wechselrichter, Transformatorstationen, etc.),
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsfahrten,
- Kamerasystemen für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von ca. 8,0 m,
- Speichereinrichtungen, Batteriespeicher inkl. technischen Nebenanlagen wie Trafostationen und ggf. Schaltanlagen,
- Technische Anlagen und Vorhaben, die der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff i.S.d. § 249a BauGB dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gilt für das Maß der baulichen Nutzung:
1.2.1 Die Errichtung der Modulreihen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne flächenhafte Bodenverfestigung zulässig (z.B. durch Aufschüttung, Pflanzmaßnahmen, etc.)
1.2.2 Funktionsflächen (z.B. Stellplätze, Wege, Kranzufahrflächen) sind wasserundurchlässig zu befestigen (z.B. wechsellagernde, wasserpermeable Werkstoffe, Schotterbetten, Schotterrasen).
1.2.3 Je Nebenanlage ist eine maximale Grundfläche von 100 m² zulässig. Ausnahme: Für Einfriedungen und Anlagen, die der Speicherung von Energie dienen, sind je Speichereinheit (Container) bis 50 m² Grundfläche zulässig. Es sind maximal 4 Speichereinheiten (Container) zzgl. 300 m² Betriebsfläche (geschotterte Bereiche) inkl. der technisch erforderlichen Nebenanlagen im Sondergebiet zulässig.
1.2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO:
Für die Modulreihen wird eine maximale Höhe von 4 Metern über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Für die Technischen Nebenanlagen kann ausnahmsweise eine maximale Höhe von 3,50 Metern (Oberkante Gebäude) über der natürlichen Geländeoberkante zugelassen werden. Dabei dürfen untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Lüftungsganäle, etc. diese Höhe um bis zu 1 Meter überschreiten. Ausnahme: Blitzschutzanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 8 Meter und Kamerasystemen für Überwachungskameras sind bis zu einer Höhe von max. 8 Meter zulässig.

1.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Sondergebiet sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen, Zeitanalysen, Kamerasystemen), Erdkabel, Stellplätze, Fahrgassen, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsfahrten zulässig.
1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Eingriffsmindernde):
1.4.1 Entwicklungsziel: Naturnaher Grabenrandstreifen und Wildtierkorridore (GR)
Maßnahmen: Innerhalb der Flächen mit dem Planzeichen „GR“ ist entlang der bestehenden Grabenstruktur ein Grünstreifen mit Gehölzen als Aufpassage für Oberflächennässe und als Wildtierkorridor zu entwickeln. Die bestehenden Gehölze und die Grabenstruktur sind zu erhalten. Die Gehölzreihen sind der freien Sukzession zu überlassen. Ausnahme: Der Bereich um die Zauranlage ist in einem Abstand von 2 Metern aus betriebswirtschaftlichen Gründen freizuhalten.
1.4.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland und Entwässerungsmulde (E / EM)
Maßnahmen: Innerhalb der Flächen mit dem Planzeichen „E / EM“ ist Extensivgrünland auf den derzeit als Acker genutzten Flächen anzulegen und dauerhaft durch eine 1- bis 2-schichtige Mahd oder angepasste Beweidung (bspw. Schafe) extensiv zu pflegen.
Zusätzlich sind auf einer Breite von etwa 4 m zusammenhängende Mulden zur Rückhaltung von Oberflächenabflüssen anzulegen (siehe Systemkizze Begründung). Der Abstand zwischen den Mulden sollte maximal 3 m betragen. Die Mulden sind entlang der Flächen nicht linear, sondern jeweils leicht versetzt zur benachbarten Mulde anzuordnen. Der Zu- und Abfluss von Oberflächenabflüssen der angrenzenden Bereiche und zwischen den Mulden ist herzustellen. Der Boden je Mulde ist auf einer Länge von 5 bis 10 m bis auf etwa 30 cm abzutragen. Die Pflegevorgabe gilt auch für das bestehende Grünland. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.
Pflegehinweis: Die Mulden sind alle 3 bis 5 Jahre von natürlich anfallenden Gehölzen zu befreien, um die Abflusskapazitäten zu gewährleisten.
1.4.3 Stellplätze, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsfahrten sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen.
1.4.4 Die Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Dünge ist unzulässig.

1.6 Baurecht auf Zeit für das Sondergebiet (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbaus beschränkt (35 Jahre, ab dem Tag des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz und erstmaliger Einspeisung). Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage (Gerüst, Nebenanlagen, Einfriedungen, Fahrgasse und Fundamente). Nach Ende der Nutzungsdauer wird die Fläche wieder der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland-/Ackerlandnutzung) zugeführt, gemäß den geltenden gesetzlichen Vorgaben.
1.5.2 Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Ersatzgebietszufahrten (EGZ) sind herzustellen, sofern die Erschließung des Sondern aufgrund fehlender Flächenwidmung nicht über die landwirtschaftlichen Wege hergestellt werden kann.
1.6 Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Sondern Sondergebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1.1 Es sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (z.B. Maschendraht oder Stabgitterzäune, etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante inklusive Übersteg zulässig. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
2.1.2 Mauern und Mauersockel sind unzulässig. Ausnahmen: Einzel-, Punkt- und Köcherfundamente.

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

100% der Grundstücksfreiflächen sind als natürliche Grünfläche anzulegen.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG gilt: Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Flächen zu versickern.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG gilt: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert 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 wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

4.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDenSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Alt-, Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDenSchG bis zum Abbau einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.3 Artenschutz

4.3.1 Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen sind zu Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
4.3.2 Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

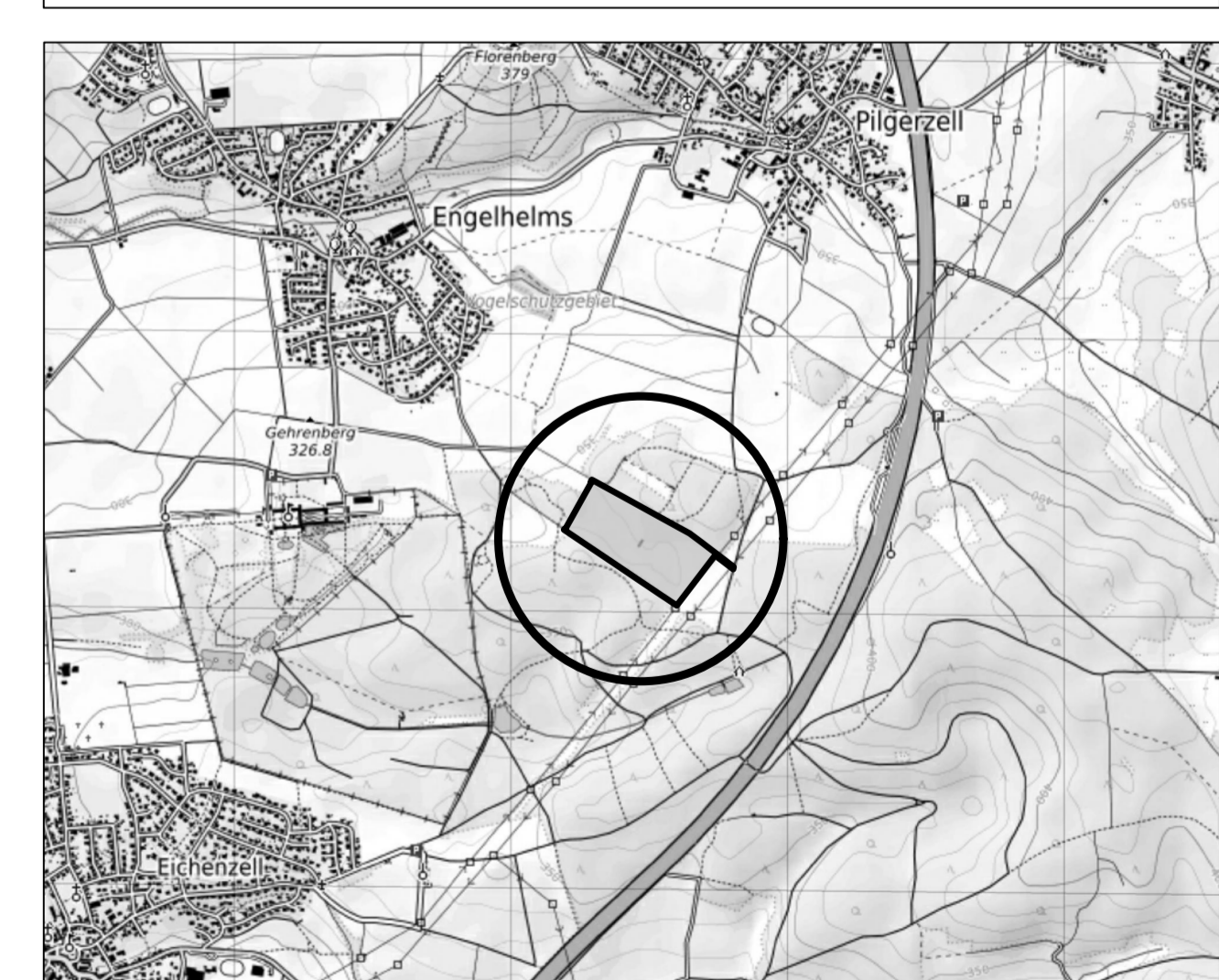
Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von _____ bis einschließlich _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von _____ bis einschließlich _____
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____
Die Bekanntmachungen erfolgten im _____
Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Künzell, den _____

Bürgermeister
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Bürgermeister

Gemeinde Künzell, Gemarkung Engelhelms
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Engelhelms Hecken"



PLANUNGSBURO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1, 35452 Wehrberg | T +49 841 9841-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 21.10.2024
20.03.2025

Entwurf

Projektleitung: Lindner, Wolf
CAD: M. Damm, Bell
Maßstab: 1:1.000
Projektnummer: 24-2816