Bebauungsplan "Solarpark Wohnbach"

in der Gemeinde Wölfersheim
Landkreis Wetteraukreis

Textliche Festsetzungen

März 2025

BKW ENGINEERING Lindschulte

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeindevertretung Wölfersheim war, übereinstimmt.

Träger der Bauleitplanung

Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Wölfersheim,

den

Herr Eike See
- Bürgermeister

Bearbeiter

Lindschulte Kaiserslautern
Albert-Schweitzer-Straße 84
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im März 2025

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11, 16 bis 19 BauNVO)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) "Photovoltaikanlage" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" festgesetzt.

Im SO "Photovoltaikanlage" sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Photovoltaikanlagen (z. B. Modultische mit Solarmodulen)
- technische Nebenanlagen (z. B. Transformatoren, Zentralwechselrichter, Übergabestationen, Anlagesteuerungen, Messeinrichtungen, Batteriespeicher, Ersatzteilcontainer)
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen
- Zaun und Sicherungsanlagen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den Anteil der maximal zu versiegelten Grundfläche bestimmt. Es dürfen nur max. 2 % der Sondergebietsfläche versiegelt werden (Rammen der Modultische, technische Nebenanlagen, etc.).
Sollten Batteriespeicher zur besseren Nutzung des Stromes errichtet werden, sind weitere max. 1.000 m² Flächen für Batteriespeicher zulässig.

I.1.3 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 18 BauNVO)

Im SO „Photovoltaikanlage“ sind zwischen der Unterkante der Modultische und der Geländeoberfläche mindestens 50 cm einzuhalten.
Nebenanlagen wie Trafostationen, Wechselrichter etc., die dem Betrieb der Anlage dienen, dürfen bei einer Grundfläche von maximal 150 m² bis zu 4,0 m hoch über der natürlichen Geländeoberkante (GOK) sein. Dabei dürfen untergeordnete Bauteile wie Antennen, Lüfteranlagen etc. diese Höhe um bis zu 1,00 m überschreiten.
Zudem sind Stromspeicher als Nebenanlagen mit einer maximalen Höhe von 4,0 m über der natürlichen Geländeoberkante (GOK) zulässig.
Die Bezugshöhe für die Festsetzung zulässiger Höhen wird über die natürliche Geländeoberkante (GOK) bestimmt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die in der Planzeichnung mittels Höhenlinie eingetragene bestehende Geländeoberfläche. Zwischenwerte der Höhenlinie sind ausgehend von der nächstgelegenen niedrigen Isolinie linear und lotrecht zu interpolieren.

I.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß wird zugelassen. Nebenanlage und Zufahrten sind auch außerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

I.3 Festsetzung der Dauer des Sondergebietes und seine Nachnutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet Photovoltaik gilt bis zur Aufgabe der Nutzung. Nach Aufgabe der Nutzung für Photovoltaikanlagen ist die Fläche wieder gemäß der aktuellen Nutzung bei Satzungsbeschluss ackerbaulich zu nutzen. Somit werden als Folgenutzung für den gesamten Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 9 Abs.1 Nr.18a BauGB festgesetzt.

I.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

II.1 Gestaltung der unbebauten Flächen
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Wege und Wartungsflächen zu begrenzen. Die Bereiche zwischen den Modulen sind als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

II.2 Einfriedungen

Einfriedungen mit Übersteigschutz sind mit einer Höhe von bis zu 2,50 m gemessen ab anstehendem Boden zugelassen. Zäune müssen zum Boden eine Bodenfreiheit von 15 cm einhalten, um die Zugänglichkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Zulässig sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune oder Einzäunungen aus Hecken und Formgehölzen. Mauern oder Holzwände sind unzulässig.

III. Landespflegerische Festsetzungen

(Ergänzung in der Entwurfsfassung nach Bilanzierung des Eingriffes und der Konkretisierung der Maßnahmen. Die vorbehaltlich geltenden Maßnahmen können dem Umweltbericht und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.)

IV. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

IV.1 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Dächern, PV-Modulen u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Es soll über die belebte Bodenzone vor Ort versickert werden. Durch Anlegen einer Vegetationsschicht sind Erosionen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu vermeiden.

IV.2 Archäologische Funde, Bodendenkmäler

Werden bei den Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, ist gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 unverzüglich die interne Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss Wetteraukreis oder die Gemeinde zu informieren. Weiteres regelt der § 21 HDSchG.

IV.3 Altablagerungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

IV.4 Baugrund

Für die einzelnen Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

IV.5 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Sollte bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisausschuss Wetteraukreis, einzuholen ist.

IV.6 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz (§ 21 HDSchG) vom 28.11.2016

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

IV.7 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.8 Schutz vor Grundwasser

Sämtliche Maßnahmen, Anlagen und Bauten, die eine Verunreinigung des Grundwassers durch Mineralöle und deren Nebenprodukte sowie nicht oder schwer abbaubare chemische Stoffe und radioaktive Substanzen hervorrufen oder begünstigen, sind grundsätzlich nicht gestattet.

IV.9 Schutz von Leitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

Es wird auf die notwendigen Schutzabstände entsprechend der Unfallverhütungsvorschriften BGV A3, BGV C22, VBG 40 und der Schutzabstände für Bauraum über den Kabeln hingewiesen. Die Mindestabstände gemäß DIN VDE 0276 und die Richtlinien für die Planung (DIN 1998) sind zu beachten.

Bei Gasversorgungsanlagen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes G 459, G 462, G 463 und G 472 sowie die DIN 4124 einzuhalten. Zum Schutz des Erdgas-Leitungsbestandes sind die Mindestabstände von fremden Versorgungsleitungen, ein lichter Mindestabstand bei paralleler Leitungsverlegung von 0,40 m, bei Leitungskreuzungen von mindestens 0,20 m einzuhalten. Bei Fremdbaumaßnahmen sind zu bestehenden Gasleitungstrassen Abstände von mindestens 1,00 m zwischen Gasleitung und Rohrgraben einzuhalten.

Der Mindestabstand von Gehölzen zu Erdgasleitungen ohne Schutzmaßnahmen ist gemäß DVGW-Richtlinie GW 125 > 2,50 m.

IV.10 Gewässerschutz

Im Geltungsbereich befindet sich kein Grund- oder Trinkwasserschutzgebiet. Generell ist der Einsatz wassergefährdender Stoffe zu vermeiden.

Insbesondere sind folgende Punkte zu beachten:

- Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt.
- Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.
- Jegliche Wartungsarbeiten sowie das Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen müssen während der Bauphase und im Zuge des Unterhaltes auf befestigten Flächen erfolgen.
- Während der Bauarbeiten und auch im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.
- Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

IV.11 Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Bei den Baumaßnahmen sind Bodeneingriffe auf den notwendigen Umfang zu minimieren, um die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten. Bodenverdichtungen sind dabei auf das absolut notwendige Maß zu beschränken, um den natürlichen Wasserhaushalt mit Versickerung und Speicherung zu erhalten.

Die Bauausführung soll in schonender Weise erfolgen (z. B. Fahrzeuge mit Lastabtrieb), um die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)) so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Am unmittelbaren Herkunftsort umzulagerndes Bodenmaterial ist stoffbezogen zu überprüfen und darf an der Einbaustelle zu keiner schädlichen Bodenveränderung führen.

Zwischenlagerung von Bodenmaterial:

Das bei der Maßnahme anfallende und zu verwertende Bodenmaterial ist nach verschiedenen Bodenarten getrennt in Bodenmieten zu lagern. Ein Verdichten des Materials ist grundsätzlich zu verhindern. Eine Lagerhöhe von über 2,00 m ist deshalb zu vermeiden.

Wassergesättigte/nasse Böden sind nicht in Mieten zu lagern. Als Bereitstellungsfläche ausgeschlossen sind Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen, wie hohe Bodenfruchtbarkeit, hohes Wasserspeichervermögen sowie die Archivfunktion (§ 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 BBodSchG) im besonderen Maß erfüllen.

Die Lagerung des Bodenmaterials auf nassem Untergrund oder auf Flächen, die durch Oberflächenabfluss vernässen könnten, ist zu vermeiden.

Die Arbeiten zur Zwischenlagerung sollen möglichst bodenschonend bei guter Witterung (Sommermonate) bewirtschaftet werden.

Verwertung von Boden:

Fällt bei der Baumaßnahme Bodenmaterial an, das nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut wird, muss es entsprechend den allgemeinen Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes verwertet werden. Als Verwertungsort ausgeschlossen sind Böden, die im besonderen Maß die Bodenfunktionen, wie hohe Bodenfruchtbarkeit, hohes Wasserspeichervermögen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 BBodSchG) erfüllen.

Durch die Maßnahme darf auf keinen Fall eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 7 Satz 2 BBodSchG hervorgerufen werden.

Das Auf- oder Einbringen des zu verwertenden Bodenmaterials ist in schonender Weise auszuführen (Fahrzeuge mit Niederdruckreifen, Kettenfahrzeuge mit Breitbandlaufwerk) und die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

IV.12 Allgemeine Hinweise zu Kampfmittel

Informationen zu Kampfmittelvorkommen können beim Zentralen Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt eingeholt werden.

IV.13 Allgemeine Hinweise zu forstwirtschaftlichen Flächen

Zur Vermeidung von Sachschäden wird seitens des Forstamtes empfohlen, genügend Abstand (Sicherheitsabstand) zum Waldrand einzuhalten, um Schäden durch Baumsturz, Wipfel- oder Astbruch zu vermeiden. Bei Unterschreitung des erforderlichen Sicherheitsabstandes sind planungsrechtliche und versicherungsrechtliche Vorgaben zu beachten.

IV.14 Allgemeine Hinweise zur Erschließung/Anfahrt

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Sollen für die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage gesonderte Baustellenzufahrten eingerichtet werden, bedürfen diese einer Sondernutzungserlaubnis für eine Zufahrt von Hessen Mobil. Ein Antrag ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu stellen. Es ist eine Vorlaufzeit von acht Wochen einzuplanen.

Während der Bauarbeiten ist die klassifizierte Straße, soweit erforderlich, zu reinigen.

Die Lagerung von Baustoffen und Geräten auf dem Straßengrundstück wird nicht gestattet. Die Baustelleneinrichtungsflächen sind außerhalb des Straßengrundstückes der L 3259 einzurichten.

Für die Verlegung von Leitungen im Straßengrundstück der Landesstraße für die notwendigen Anschlüsse an die öffentlichen Stromversorgungsnetze ist ein Straßenbenutzungsvertrag zwischen dem Versorger und Hessen Mobil abzuschließen.

Für Schwerlasttransporte über das klassifizierte Straßennetz in Hessen ist rechtzeitig eine Transportgenehmigung bei Hessen Mobil (VEMAGS) zu beantragen.

IV.15 Allgemeine Hinweise zum Brandschutz

Die Rechtsvorschrift mit Anhang HE 1 H-VV TB sowie die DIN 14090 und die dort ausgewiesene Befestigung und Tragfähigkeit von Zu- oder Durchfahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr für ein zulässiges Gesamtgewicht bis zu 16 t ist zu beachten. Es wird empfohlen, auf die erforderliche Mindesttragfähigkeit aus den einschlägigen Rechtsvorschriften mit unmittelbarem Bezug, im Speziellen auf Anhang HE 1 H-VV TB DIN 14090, zu achten.

IV.16 Allgemeine Hinweise zu landwirtschaftlichen Belangen

- An das Plangebiet grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Mit deren Bewirtschaftung verbunden sind Immissionen u. a. durch Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung, Beregnung und Steinschlag. Diese müssen entschädigungslos hingenommen werden.
- Nach dem Rückbau der Anlage ist auf allen Flurstücken im Planungsgebiet, umgehend die ursprüngliche Bodenfunktion als **Ackerland** wiederherzustellen.
- Zur Erhaltung und zum Bodenschutz der Ackerfläche sind die Ausführungen "Bodenschutz in der Bauleitplanung " sowie die zugehörigen Arbeitshilfen vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten.
- Eine Reinigung der Solarmodule darf nur mit geeigneten Mitteln erfolgen, um eine Kontamination des Bodens auszuschließen.
- Für die Zaunanlage ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten damit Kleintiere die Flächen weiterhin durchqueren können. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist zu kontrollieren und zu dokumentieren.