

Gemeinde Wölfersheim

Bebauungsplan

„Sondergebiet Erneuerbare Energien – Solar II“ in der Gemarkung Wölfersheim



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

- T e x t t e i l - *E n t w u r f*

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg
Telefon: 0 64 21 / 304989 0

Objekt-Nr.: 23/547
Planungsstand: Mai 2025

HINWEIS:

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Erneuerbare Energien – Solar II“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt und zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien – Solar“ sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
 1. PV-Freiflächenanlage (Modultische mit Solarmodulen)
 2. Dem Nutzungszweck dienende technische Nebenanlagen, z.B. Zentralwechselrichter, Wechselrichterbänke, Transformatorenstationen, Kabeltrassen, Anlagen für Speichertechnik.
 3. Sonstige Nebenanlagen wie Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz
 4. Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen, Wartungsflächen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.
 - 2.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 4 m über natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt.
Die Höhe der Unterkante der Module muss mindestens 0,8 m betragen.
- 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)
Zufahrten, Fahrgassen, Baustraßen und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 4.1 Auf der Grundstücksfläche anfallende Niederschlagswasser sind innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.

- 4.2 Für zu befestigende Nebenflächen (Zufahrtswege, Stellplätze) sind wasser-durchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, großfugiges Pflaster, wassergebundene Kalkschotterdecke).
- 4.3 Versiegelte Baustelleneinrichtungsflächen sind nach Durchführung der Bauarbeiten wieder zu entsiegeln und der Boden aufzulockern.
- 4.4 Die Modultische sind ohne flächenhafte Versiegelung (z.B. Rammsonden, Einzel-, Punkt- und Köcherfundament) zu errichten.
- 4.5 Bei der Pflege der Module ist auf wassergefährdende Chemikalien zu verzichten. Auch zur Behandlung von Oberflächen der Haltekonstruktion (Holz, Metall) dürfen keine wassergefährdeten, giftigen Stoffe verwendet werden.
- 4.6 Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm haben. Mauern oder Betonsockel sind unzulässig.
- 4.7 Eine großflächige Beleuchtung der Anlage ist unzulässig, lediglich zu Wartungsarbeiten ist eine insektenfreundliche Notbeleuchtung zulässig.
- 4.8 Auf der als „Fläche für Wald“ festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten.
- 4.9 Die als „Gelenkte Sukzession“ festgesetzten Fläche ist sich selbst zu überlassen und alle 2 Jahre im Spätherbst zu mähen. Ein 5 m breiter, alternierender Streifen ist stehen zu lassen und erst im nächsten Mahdturnus zu mähen.
- 4.10 Für die Zeit der Baudurchführung ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen.
- 4.11 Die Bautätigkeiten für die Errichtung der Solarmodule dürfen nur außerhalb der Vogel-Brutzeit zwischen Oktober und Anfang März erfolgen.
Sollte aus zwingenden Gründen die Bautätigkeit in der Zeit zwischen März und Oktober erfolgen, sind unmittelbar vor Baubeginn die angrenzenden Flächen durch eine Fachkraft auf Brutvogelbesatz hin zu überprüfen.
- 4.12 Die Bautätigkeiten für die Errichtung der Solarmodule dürfen nur innerhalb der Winterruhe der Amphibien (Oktober – März) erfolgen.
Sollte aus zwingenden Gründen die Bauzeit nicht innerhalb der Winterruhe der Amphibien möglich sein, ist in der Zeit zwischen Oktober und Februar/ März ein Amphibienschutzzaun aufzustellen. Dieser bleibt über die gesamte Zeit der Baumaßnahme bestehen, um ein ggf. Einwandern von Tieren während der Bauphase zu verhindern. Nach Abschluss der Bautätigkeit ist der Schutzzaun vollständig zu entfernen. Es ist darauf zu achten, dass der Schutzzaun nicht überkletterungsfähig ist.
- 4.13 Vor Beginn der Bautätigkeit sind in Absprache mit der ÖBB ortsfeste Schutz-zäune um die zu erhaltenden Bäume herum sowie zur Abgrenzung sensibler Bereiche (Hecken, Gehölzbereiche) anzubringen. Muss der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume befahren werden, ist eine Baupiste (Schutzvlies, Kiesel, Stahlplatte) anzulegen.

- 4.14 Frühzeitig vor Baubeginn sind in den potenziellen Lebensräumen nach fachgerechter Untersuchung durch eine fachkundige Person verbliebene Reptilien und Amphibien während ihres Aktivitätszeitraums zu fangen und in geeignete Habitate (Ersatzhabitat) umzusiedeln.
- 4.15 Auf den nicht überbaubaren und nicht überbauten Flächen des Sondergebietes ist extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
- Das Extensivgrünland ist durch maximal 2-malige Mahd pro Jahr (erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni) oder durch standortgerechte extensive Beweidung als Hute- oder evtl. Umtriebsbeweidung zu pflegen. Das Ausbringen von Düngemitteln oder Pestiziden sowie die Verwendung von Mährobotern ist unzulässig.
- 5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.
- 6 Befristete Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit den diesbezüglich erforderlichen Anlagenkomponenten, Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Zufahrten wieder vollständig abzubauen und der Ursprungszustand der Flächen wieder herzustellen ist, sobald die Nutzung nicht mehr wirtschaftlich rentabel ist oder aus anderen Gründen aufgegeben wird.
- Als Folgenutzung wird eine „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
- B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)
- Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind nachfolgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Gegenstand des Bebauungsplans.
- 1 Einfriedungen
- Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 3 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

C Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Laut dem Auszug aus der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand Teilflächen des Plangebiets im Bereich zweier festgestellter Altstandorte (ALTIS-Nummer: 440.24.040-000.013 und 440.24.040-000.014). Der Status dieser Flächen im Geltungsbereich (Flur Nr. 2, Flurstück Nr. 348 tlw.) lautet „Altlastenverdächtige Fläche“.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Erdmaterial anfallen, ist dieses entweder auf dem Gelände wiedereinzubauen oder ordnungsgemäß zu entsorgen.

Werden im Geltungsbereich weitere Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

D Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Denkmalpflege

Für die westlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen liegen Hinweise auf Bodendenkmale vor (Vorgeschichtliches Grab/Gräberfeld; Mittelalterliches/neuzeitliches Grab/Gräberfeld; Siedlung/Gräber verschiedener Zeitstellungen“.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der Verordnung vom 24.10.1984 (St.Anz. 1948/84 S. 2352; Änderung 1988/30, S.1678) sind zu beachten.

E Hinweise

1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung in Form einer Umlegung sind nicht erforderlich (§ 45 BauGB). Private Grenzregelungen bleiben unberührt.

2 Kampfmittelkontamination

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

3 Löschwasser

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gemäß DVGW-Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Löschwasserbedarf von 800 l/min erforderlich.

Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mindestens 1,5 bar betragen und die Löschwassermenge für min. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Aus brandschutztechnischer Sicht ist die Löschwasserversorgung für den "Solarpark Wölfersheim" ausreichend, da die Errichtung größerer Gebäudekomplexe nicht geplant ist.

4 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist mit dem Antreffen von belastetem Boden zu rechnen. Die entsprechenden Erdarbeiten sind im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz abzustimmen.

Im Rahmen der Erdarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

5 Bergbau

Das Plangebiet liegt am Rande eines ehemaligen Braunkohletagebaus. Obwohl seit dessen fachgerechter Verfüllung bereits mehrere Jahrzehnte vergangen sind, können Setzungserscheinungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten diese oder andere Anzeichen alten Bergbaus bemerkt werden, sind die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.