Bebauungsplan "Solarpark Wohnbach, 1. Änderung "

in der Gemeinde Wölfersheim
Landkreis Wetteraukreis

Textliche Festsetzungen

September 2026

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 84a
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im September 2026

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 4,5 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 4,5 m über der natürlichen GOK zulässig.

Die Bezugshöhe für die Festsetzung zulässiger Höhen wird über die natürliche 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.

Nebenanlage und Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenze 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.

Als Folgenutzung wird eine Fläche für den „Wald Zuwachs“ festgesetzt. Sollte eine forstwirtschaftliche Nutzung aus naturschutzrechtlichen Gründen unzulässig sein, ist wahlweise erneut ein Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik“ oder Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen.

I.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Es wird eine private 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

III.1 Vermeidungsmaßnahmen

III.1.1 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

(aus Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Solarpark Wohnbach“ von Planungsbüro Dr. Huck 19.01.2026)

Im Zuge der Ausführungsplanung sind folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen:

- Vermeidung des Eintrages von Schmier- und Betriebsstoffen aus Maschinen und Baufahrzeugen in Boden und Grundwasser u.a. durch regelmäßige Wartung und Anwendung von Schutzmaßnahmen, wie
    - a) Verbot von Betankungs- und Wartungsarbeiten im Einzugsbereich von Gewässern, Überschwemmungs-, und Wasserschutzgebieten, Vorhalten von Binde- und Auffangeinrichtungen, Aufstellen eines Havarieplans;
    - b) die Wartung und Pflege sowie das Befüllen mit Treib- und Schmierstoffen der Maschinen erfolgt ausschließlich über einer flüssigkeitsdichten Unterlage (§ 28 AwSV);
    - c) eine ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung von boden- und wassergefährdenden Stoffen, die auf der Baustelle zum Einsatz kommen;
    - d) die Lagerung von Öl, Treibstoff, Schmiermittel usw. ist in Gewässernähe und im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig;
    - e) die sofortige ordnungsgemäße Beseitigung von bei Unfällen austretenden Schadstoffen
- Einhaltung der geltenden Immissionsschutzauflagen. Durch die Auswahl geeigneter Bauverfahren und den Einsatz moderner Baumaschinen gemäß der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung wird ein möglichst niedriger Immissionswert angestrebt. Eine regelmäßige Wartung der Maschinen ist durchzuführen und leerlaufende Maschinen abzuschalten.
- Berücksichtigung möglicher Hochwasserereignisse/Starkregenereignisse während der Bauzeit. Lagerbehälter, Maschinen, Baumaterial etc. sind rechtzeitig aus dem überschwemmten Bereich zu entfernen bzw. so zu sichern, dass eine Gewässergefährdung oder ein Aufschwimmen und Abtreiben nicht möglich ist.
- Unverzügliche Anzeige von Funden von Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Gegenständen (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) bei Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.

III.1.2 V1 - Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

(aus Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Solarpark Wohnbach“ von Planungsbüro Dr. Huck 19.01.2026)

Die ÖBB soll die fachgerechte Umsetzung aller artenschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen Begleiten und kontrollieren. Es wird geprüft, ob alle Maßnahmen gemäß dem erstellten Ablaufschema umgesetzt wurden.

III.1.3 V2 - Bauzeitlicher Bodenschutz

(aus Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Solarpark Wohnbach“ von Planungsbüro Dr. Huck 19.01.2026)

Bauzeitlich genutzte, unversiegelte Böden sind grundsätzlich vor Verdichtungen und Eintrag von Fremdmaterialien zu schützen. Während der Baumaßnahme ist die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen auf ein Minimum zu beschränken.

Schutz des Bodens vor Verdichtung:

1. Befahren nicht befestigter Bereiche
    - Es ist auf eine fachgerechte Bauausführung je nach Witterungsverhältnis zu achten.
2. Schutz in stark belasteten Bereichen
    - Einsatz von druckverteilenden Platten oder ähnlichen Hilfsmitteln.
    - Es ist auf eine fachgerechte Bauausführung je nach Witterungsverhältnis zu achten.
3. Maßnahmen bei sichtbaren Beeinträchtigungen
    - Wenn Verdichtungen oder Fahrspuren auftreten:
        - Maßnahmen zur Lockerung und Regeneration des Bodens zur Behebung der Strukturschäden.

III.2 Gestaltungsmaßnahmen

III.2.1 G1 - Naturnahe Grünlandeinsaat

(aus Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Solarpark Wohnbach“ von Planungsbüro Dr. Huck 19.01.2026)

1. Flächen welche eingesät werden
    - Alle durch die Baumaßnahme gestörten Flächen:
        - Transportwege
        - Arbeitsflächen für Montage der Module und Profilpfosten
        - Flächen für den Einbau von Erdkabeln
    - Ziel: Entwicklung von naturnahem Grünland, Erosionsschutz und Vermeidung von Bodenabtrag.
    - Zeitpunkt: Aussaat im Anschluss an das Feinplanum der offenen Flächen.

2. Saatgut
    - Regiosaatgut für artenreiche Biotopflächen frischer Standorte mit hohem Kräuteranteil (ca. 30 %).
    - Für extensive Grünlandflächen: standortgerechtes Saatgut gesicherter regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet *Hessisches Bergland*).
    - Ebenfalls zulässig:
        - Wildformen (keine Sorten)
        - Heumulch
        - Wiesendrusch
    - Verboten: Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

3. Menge
   - 3 Gramm pro m^2

4. Pflege/Mahd
   - Je nach Verfügbarkeit:
     - Extensive Mahd (schonende, seltene Mahd, um Artenvielfalt zu fördern) oder
     - fachgerechte Beweidung (ab 31. März kann auf Teilflächen eine fachgerechte Beweidung erfolgen)
   - Ziel: Regelmäßige Pflege zur langfristigen Entwicklung artenreichen Grünlands.

III.2.1.1 Mahd

Es wird ein Mahdkonzept innerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie ein Monitoring festgesetzt. Die detaillierte Regelung erfolgt in Abstimmung mit der UNB in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.

III.2.1.2 Beweidung

Es wird ein Beweidungskonzept innerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie ein Monitoring festgesetzt. Die detaillierte Regelung erfolgt in Abstimmung mit der UNB in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.

III.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

III.3.1 VA1 - Minimierung des Eingriffs zur Errichtung von Baustraßen und Versiegelung

(aus Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Solarpark Wohnbach“ von Planungsbüro Dr. Huck 19.01.2026)

Ein flächenhaftes Abschieben des Oberbodens zu Nivellierungszwecken oder die dauerhafte Lagerung von Aushub oder Baumaterialien in den Offenlandbereichen sind nicht zugelassen.

III.3.2 VA2 - Erhalt der Durchgängigkeit

(aus Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Solarpark Wohnbach“ von Planungsbüro Dr. Huck 19.01.2026)

Die FF-PV wird eingezäunt und der Zaun mit einem Bodenabstand von im Mittel 15 cm versehen, sodass keine Veränderung in der Durch- und Zugänglichkeit für Klein- und Mittelsäuger zu erwarten ist.

III.3.3 VA3 - Bauzeitenregelung für Brutvogelarten

(aus Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Solarpark Wohnbach“ von Planungsbüro Dr. Huck 19.01.2026)

Zum Schutz der Brutvogelarten dürfen lärmintensive Bauarbeiten, wie beispielsweise das Rammverfahren, nur außerhalb der Brutzeit (zwischen dem 1. August und dem 15. März) durchgeführt werden. Diese Maßnahme ist in enger Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

III.3.4 VA4 - Vergrämungsmaßnahme Feldlerche

(aus Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Solarpark Wohnbach“ von Planungsbüro Dr. Huck 19.01.2026)

Falls die Bautätigkeit in die Brutzeit der Feldlerche im Zeitraum 15. März bis 31. Juli fällt, ist vor Beginn der Brutzeit, ab dem 01. März, eine Vergrämungsmaßnahme notwendig, damit es zu keiner Besiedelung der Baufläche als Brutrevier kommen kann. Die Vergrämung kann durch regelmäßiges Grubbern der Offenlandflächen innerhalb des Geltungsbereiches (Beginn vor dem 15. März) erfolgen und ist dann fortlaufend bis zum Abschluss der Arbeiten oder aber bis zum 31. Juli durchzuführen.

Eine detaillierte Ausgestaltung der Maßnahme ist mit der UNB abzustimmen.

III.3.5 VA5 - Blühwiese inkl. Sand-, Lesestein- und Totholzhaufen

(aus Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Solarpark Wohnbach“ von Planungsbüro Dr. Huck 19.01.2026)

Es sind insgesamt vier Standorte anzulegen, jeweils zwei an geeigneten Standorten in den Bereichen der Maßnahmen VA5.

Die ausgewiesene Fläche VA 5 ist als extensive Blühwiese und in einem schmalen Streifen als Heckenzug herzustellen.

Extensive Blühwiese:

1. Zeitpunkt der Aussaat
   - Aussaat der Saatmischung nach dem Feinplanum der offenen Flächen.

2. Saatgutwahl
   - Regiosaatgut für artenreiche Biotopflächen frischer Standorte mit hohem Kräuteranteil (ca. 30 %).
   - Für extensiv gepflegte Bereiche: standortgerechtes Saatgut gesicherter regionaler Herkunft (*Herkunftsgebiet Hessisches Bergland*).
   - Zulässig:
     - Wildformen (keine Sorten)
     - Heumulch
     - Wiesendrusch

3. Menge
- 3 Gramm pro m^2

4. Saattechnik / Saatstärke
- Abhängig von der gewählten Mischung kann eine Ansaat mit halber Saatstärke erfolgen (um übermäßig dichten Aufwuchs zu vermeiden).

5. Pflege nach der Aussaat
- Punktuelles Ausmähen ist zulässig, zur Verhinderung von:
  - Vergrasung
  - starkes Aufkommen von Disteln

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Pflege

Die Fläche wird einer extensiven Nutzung zugeführt und ein- bis zweimal im Jahr gemäht. Der erste Schnitt darf nicht vor der Blüte der bestandsbildenden Kräuter nicht vor 15. Juni und der zweite Schnitt nicht vor 31. August erfolgen. Das Mahdgut ist spätestens nach dem Trocknen von der Fläche zu entfernen und wird dem landwirtschaftlichen Kreislauf wieder zugeführt.

Heckenzug

1. Gehölzauswahl
- Verwendung heimischer Gehölze:
  - niedrige Laubbäume 2. Ordnung
  - keine Zuchtformen
  - zertifizierte Regiogehölze / Forstgehölze

2. Pflanzung
- Einreihig
- Pflanzabstand: 1,0 m
- Mischung: 3–5 verschiedene Arten zusammen

Pflege

Nach Etablierung der Hecke erfolgt nach 6-10 Jahren ein abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen. Es kommt so zu einer Verjüngung von maximal einem Drittel der gesamten Hecke in einer Pflegeperiode, sodass die Funktionen der gesamten Hecke während der Pflege erhalten bleiben. Pro Pflegeabschnitt ist es ratsam ein paar langsam wachsende Dornensträucher und seltene Pflanzenarten stehen lassen.

III.3.6 VA6 – Anlage Nistkästen und Sand-, Lesestein- und Totholzhaufen

(aus Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Solarpark Wohnbach“ von Planungsbüro Dr. Huck 19.01.2026)

Es sind insgesamt vier Standorte anzulegen, jeweils zwei an geeigneten Standorten in den Bereichen der Maßnahmen VA6.

III.3.7 VA7 - Pflegekonzept für die Feldlerche innerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage und Monitoring

Es wird ein Pflegekonzept für die 8 betroffenen Feldlerchen-Brutpaare innerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie ein Monitoring festgesetzt. Die detaillierte Regelung erfolgt in Abstimmung mit der UNB in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.

III.4 CEF-Maßnahmen

III.4.1 CEF1 - Ausgleichsfläche Feldlerche und Monitoring

(aus Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Solarpark Wohnbach“ von Planungsbüro Dr. Huck 19.01.2026)

Die Ausgleichsmaßnahme wird auf einer zusammenhängenden, etwa 1,6 Hektar großen Fläche in der Gemarkung Wölfersheim, Flur 7, Flurstück 13, umgesetzt. Da die Fläche derzeit einer intensiven ackerbaulichen Nutzung unterliegt, ist eine Aufwertung durch ein extensiv angepasstes Maßnahmenkonzept erforderlich. Ziel der Maßnahme ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für insgesamt fünf Brutpaare der Feldlerche (aufgerundet von 4,8 gemäß Stellungnahme der UNB). Für die übrigen drei Brutreviere erfolgt der Ausgleich innerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage im Rahmen der Maßnahme VA7.

1. Blühfläche mit Schwarzbrachstreifen

Anlage der Flächen

- Zwei Ackerstreifen jeweils 8.000 m² → Gesamtfläche 16.000 m²
- Mindestbreite der Blühbrachen: 10 m
- Wirksamkeit: zur Brutzeit ab Mitte März → Einsaat bis 28. Februar / 01. März erforderlich
- Da die Standortbedingungen erfüllt sind: Nähe, offenes Gelände, geringe Hanglage, Mindestabstände zu Wegen, keine störenden Vertikalstrukturen/Hochspannungsleitungen
  - ➔ Keine Wirksamkeitskontrolle, da Maßnahme unmittelbar wirksam ist

Saatgut

- Herkunft: UG 21 Hessisches Bergland (Regiosaatgut)
- Mischung: ca. 70 % Gräser, 30 % Kräuter und Leguminosen
- Je nach Saatgutmischung kann die Ansaat mit halber Saatstärke erfolgen (Vermeidung zu dichten Beständen)
- Pflege: punktuelles Ausmähen zur Vermeidung von Vergrasung oder Distelaufkommen ist zulässig

Bewirtschaftung / Pflege

- Verboten: Pflanzenschutzmittel und stickstoffhaltige Düngemittel
- Pflegeschnitt: 15. Oktober bis 01. November möglich
- Alle 4 Jahre: Umbruch und Neueinsaat → Erhalt eines lückigen Bestands, Vermeidung von Dominanzen einzelner Arten
- Pflegekonzept ist mit der UNB abzustimmen

2. Schwarzbrachstreifen

Funktion

- Direkt angrenzend an die Blühfläche
- Breite: 3 m
- Nutzung: Nahrungs- und Brutlebensraum für Feldlerche
- Keine Einsaat, kein höherer Bewuchs → Pflanzenbewuchs kontinuierlich entfernen
- Fläche nicht komplett vegetationsfrei, sondern schütter bewachsen

Pflege

- Jährlich: ein Drittel der Fläche mit Grubber, Egge oder Bodenfräse bearbeiten
- Ziel: gleichzeitiges Vorhandensein von 1-, 2- und 3-jährigen Sukzessionsstadien und die Gehölzentwicklung verhindern
- Verboten: Pflanzenschutzmittel und stickstoffhaltige Düngemittel

III.5 Geplante Überwachungsmaßnahmen

(aus Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Solarpark Wohnbach“ von Planungsbüro Dr. Huck 19.01.2026)

Gemäß § 4c BauGB sind die Aufsteller von Plänen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die in der vorliegenden Planung postulierten Eingriffe in Natur und Landschaft, unvorhergesehene - insbesondere - negative Entwicklungen (nach § 4c BauGB), die Ausführung von Maßnahmen auf den Flächen des Geltungsbereiches sowie externe Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Gemeinde (nach § 4c BauGB) in Zusammenarbeit mit der Naturschutzbehörde (nach § 4 Abs. 3 BauGB) kontrolliert. Die Überprüfung ist durch Ortsbesichtigungen durchzuführen.

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

Im Plangebiet sind Bodendenkmäler vorhanden. Dabei handelt es sich um Siedlungen, Gräber unbekannter Zeitstellungen sowie eine vorgeschichtliche Siedlung. Die genaue Verortung dieser Bodendenkmäler kann der angehängten SUP entnommen werden.

Werden bei den Erdarbeiten weitere Bodendenkmäler entdeckt, ist dies gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Wetteraukreises bzw. der Gemeinde zu melden. Weitere Regelungen ergeben sich aus § 21 HDSchG.

In der aktuellen Denkmalliste ist für diesen Bereich kein Baudenkmal ausgewiesen.

Im Außenbereich sind noch nicht alle Objekte vollständig erfasst und es könnten sich dort insbesondere Kleindenkmäler, historische Grenzsteine oder Brücken befinden, die zwar Denkmäler im Sinne des HDSchG sind, aber vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen noch nicht in das Hessische Denkmalverzeichnis eingetragen wurden. Diese sind an Ort und Stelle zu erhalten und während Baumaßnahmen zu schützen.

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.

Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass derzeit kein Eintrag vorliegt. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor. Gemäß § 8 Abs. 4 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren

Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung usw.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten:

„Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz mitzuteilen.

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.

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).

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.

In dem ausgewiesenen Gebiet ist am nördlichen Rand in der Wegeparzelle eine Fernmeldeleitung der OVAG verlegt. Für die korrekte Eintragung der Trasse besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können entsprechenden Bestandspläne angefordert werden unter planauskunfts-trom@ovag-netz.de.
Vom Kabel ist ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Bei eventuell notwendige Erdarbeiten (z. B. Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtungen etc.) im Bereich des Kabels, ist die ausführende Firma darauf hinzuweisen, sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem

Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim; Tel. (0 60 31) 82 16 50 bezirk-friedberg@ovag-netz.de

in Verbindung setzt.

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 Hinweis der Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Wiesbaden

Das Fernstraßen-Bundesamt ist gemäß § 9 Abs. 2c FStrG im (Bau-)Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.

IV.12 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.13 Allgemeine Hinweise zu Kampfmittel

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

IV.14 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.15 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.

Beim Genehmigungsverfahren für Schwerlasttransporte sind alle betroffenen Straßenbaulastträger zu beteiligen.

IV.16 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.17 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.

IV.18 Hinweise der Bergaufsicht

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird von ehemaligen Bergbauberechtigungen überlagert, in denen im Jahr 1937 Untersuchungsbergbau in mehreren Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage dieser Schächte geht aus den hiesigen Unterlagen jedoch ebenso wenig hervor wie Angaben darüber, ob – und wenn ja, wie – sie gesichert oder wieder verfüllt wurden. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

IV.19 Hinweise Grünen-Fraktion und Naturschutzverbände bezüglich Tore

Der asphaltierte Feldweg, der die PV-Anlagenfläche auf einer Länge von rund 500 Metern teilt, bildet nach der vollständigen Einzäunung der Anlage, einschließlich der Einzäunung entlang des Feldweges, einen potenziellen Gefahrenkorridor. Für größere Wildtiere ergeben sich hier stark eingeschränkte Fluchtmöglichkeiten, sodass der Weg faktisch eine Falle darstellen kann und das Risiko kritischer Tier-Mensch-Begegnungen erhöht wird. Durch den Einbau von Toren an beiden Enden des Feldweges könnten größere Wildtiere wirksam vom Betreten dieses Bereichs abgehalten werden.

IV.20 Hinweise zur Mahd

Die Fläche wird einer extensiven Nutzung zugeführt. Die Mahd erfolgt in Abschnitten im zweijährigen Wechsel außerhalb der Fortpflanzungszeit der Feldlerche (nicht zwischen dem 31. März und 1. August). Das Mahdgut ist spätestens nach dem Trocknen von der Fläche zu entfernen und wird dem landwirtschaftlichen Kreislauf wieder zugeführt.

Vorbehaltich dem vorbeugenden Brandschutz kann die Fläche auch außerhalb des gängigen Turnus gemäht werden.

IV.21 Hinweise zur Beweidung

Alternativ zu III.2.1.1 kann ab 31. März auf kann auf Teilflächen der ungedüngten Grasflächen zwischen und unter den Modulen eine fachgerechte Beweidung erfolgen.

IV.22 Hinweise zum Pflegekonzept für die Feldlerche innerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage und Monitoring

Durch die Anlage der FF-PV werden insgesamt 8 Feldlerchen-Brutpaare beeinträchtigt. Der Ausgleich für insgesamt 5 Brutpaare erfolgt außerhalb der FF-PV durch die Anlage von Brach- und Blühflächen mit Schwarzbrachstreifen (siehe CEF1). Der Lebensraum für die übrigen 3 Brutreviere wird innerhalb

der FF-PV ausgeglichen.

Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der FF-PV:

Mahd

- Abschnittsweise Mahd im zweijährigen Wechsel.
- Zeitraum: außerhalb der Fortpflanzungszeit (nicht zwischen 31. März und 1. August).
- Besondere Vorgaben:
    - Herstellung von offenen Bodenstellen (Rohboden) per Hand oder mit technischen Geräten.
    - Entnahme des Mahdguts zur Nährstoffaushagerung.
    - Hochschnitt > 10 cm über Geländeoberkante einhalten.
    - Flexible Gestaltung des Mähschemas, z. B.:
        - versetztes streifenweises Mähen (z. B. nur jede zweite Modulreihe),
        - Belassen von Mähinseln.
- Ziel: Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schutz von Gelegen und Jungvögeln).

Alternative: fachgerechte Beweidung

- Ab 31. März kann auf Teilflächen eine fachgerechte Beweidung erfolgen
- Wirkung:
    - Schaffung niedriger, lückiger Vegetation
    - Entstehung von Rohbodenstandorten (= offenen Bodenstellen).

IV.23 Hinweisschreiben sowie eine Planzeichnung mit Leitungen der ovag Netz GmbH

IV.24 Auszug aus Anlagenkarte „Übersicht potenziell geeigneter Standorte für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Verbandsgebiet“ und ein Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung vom Regionalverband FrankfurtRheinMain