



**Stadt Kirchhain**  
**Stadtteil Großseelheim**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** **"PV-Park Großseelheim"**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

**Teil C: Textliche Festsetzungen**

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB**  
**und der Beteiligung der Behörden und sonstigen**  
**Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

September 2024

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**

- 1.1.1 Das **SO-Freiflächenphotovoltaik (SO)** dient der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage in aufgeständerter Bauweise sowie der hierfür erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen, Batteriespeicher sowie Wartungs- und Wegeflächen).

#### **1.2 Höhe baulicher Anlagen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)**

- 1.2.1 In den mit SO-Freiflächenphotovoltaik bezeichneten Flächen ist für die Solarmodule eine Höhe von max. 4 m festgesetzt.  
Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Solarmoduls, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.
- 1.2.2 In den mit SO-Freiflächenphotovoltaik bezeichneten Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Höhe von max. 5,0 m zulässig.  
Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.
- 1.2.3 In den mit SO-Freiflächenphotovoltaik bezeichneten Flächen sind Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch Antennen und Kameramasten bis zu einer Höhe von 8,0 m zulässig.

#### **1.3 Ermittlung der Grundfläche**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)**

- 1.3.1 In die Ermittlung der festgesetzten Grundfläche werden die Flächen des Sondergebietes eingerechnet, die durch bauliche Maßnahmen oder Bauteile versiegelt werden (z.B. Ständerprofile der Modultische, befestigte Funktionsflächen und Nebenanlagen).  
Lediglich überdachte, jedoch nicht versiegelte oder befestigte Grundstücksflächen werden in die Ermittlung der Grundfläche nicht einbezogen.

**1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)**

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

- 1.4.1 Der Modulabstand zum Boden beträgt mind. 0,7 m , der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mind. 2,5 m.
- 1.4.2 Nach Herstellung der Anlage sind die unversiegelten Böden mit Kräuterrasen (Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft) einzusäen und als Grünland in bäuerlicher Nutzung und Pflege zu erhalten.
- 1.4.3 Funktionsflächen (z.B. Wege, Kranaufstellflächen) sind i.U. von max. 1.000 qm zulässig. Diese sind wasserdurchlässig (z.B. Grünweg, Schotterrasen) anzulegen.
- 1.4.4 Zäune sind außerhalb der Baugrenze zulässig.  
Diese müssen für Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar sein (mind. 15 cm Bodenabstand).
- 1.4.5 Standortheimische Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.  
Alle Anpflanzungen sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.  
*(Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: Sträucher: 1 – 2 m)*
- 1.4.6 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind zu krautigen Säumen zu entwickeln und mit Lockergebüsch standortheimischer Heckenarten zu bepflanzen.  
Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von bis zu drei Zufahrten in je max. 5 m Breite zulässig.

## **2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **2.1 Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

### **2.2 Ausführungshinweis zu Altlasten, Bodenkontaminationen**

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder sonstige Bodenkontaminationen bekannt.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet aber Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

### **2.3 Bodenschutz**

Auf Grund der Vornutzung als Acker und der Anforderungen an den Bodenschutz im Plangebiet sind folgende spezifische Maßnahmen vor bzw. während der Bauzeit umzusetzen:

- Ausbringung einer Grasmischung auf den Ackerflächen mind. 3 Monate vor Baubeginn,
- der südwestliche Grünstreifen (Schutzstreifen gegenüber dem naturschutzfachlich wertvollen Gehölz-Grünland-Komplex) ist vor Baubeginn auszuzäunen und von jeglichen bodenbelastenden Eingriffen freizuhalten,
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Bodenaushubs im Plangebiet oder auf Agrarflächen der Umgebung,
- frühzeitige Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Weitere allgemeine Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

- Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
- Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
- Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.

- Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende.
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer.

Zu beachtende DIN-Vorschriften:

- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten.
- DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut.

## **2.4 Vegetations- und Wurzelraumschutz**

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

## **2.5 Artenschutzvorsorge**

Bei Bauarbeiten von April bis August sollten Brutplätze identifiziert und (sektoral) konfliktfreie Phasen zur Errichtung bestimmt werden.

In allen Betriebsphasen sind die einschlägigen artenschutzrechtlichen Anforderungen im gesetzlich gebotenen Umfang zu beachten.

### **3. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**

(standortheimische Arten)

#### **3.1 Sträucher**

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder

(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

#### **3.2 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäude- und Zaunbegrünung**

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Vitis vinifera</i>	- Weinrebe

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen