



Stadt Grebenau
Stadtteil Grebenau

Bebauungsplan **"PV-Park Grebenau"**

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**

Juni 2025

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
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 14.05.2025).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Zeitlich befristete Zulässigkeiten und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Die Festsetzungen Ziffer 1.2 ff. inkl. der Plankarte I gelten für einen Zeitraum von 30 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans.

1.1.2 Nach Ende des Zeitraums nach Ziff. 1.1.1 gilt die gem. Plankarte II festgesetzte Folgenutzung.

(Ausführungshinweis: Die landwirtschaftliche Nutzung und Pflege ist entsprechend der Nutzungseignung, jedoch mit dem Ziel der Nutzung entsprechend des aktuellen Bestands, zu reorganisieren.)

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.2.1 Das **SO-Freiflächenphotovoltaik (SO-PV)** dient der Erforschung, Entwicklung, Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik.

Zulässig sind:

- Freistehende Solarmodule mit und ohne Fundament, dazugehörige Aufstellvorrichtungen (Tische), Verkabelungen
- Dazugehörige, technische Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienen (z.B. Wechselrichtereinrichtungen, Transformatoren, Speicher, Schalteinrichtungen, Messeinrichtungen, Erdungsanlagen)
- Batteriespeicher
- Entwässerungseinrichtungen (Geländemodellierung in Erdbauweise)
- Befestigte Flächen (Wege, Zufahrten, Wartungsflächen)
- Einfriedungen der Anlage.

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

1.3.1 In den mit SO-Freiflächenphotovoltaik bezeichneten Flächen wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Solarmodule und Nebenanlagen) auf max. 4 m begrenzt.

Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.

- 1.3.2 Überschreitungen der zulässigen Höhe um bis zu 2 Meter für Funk- und Kameratelefone können ausnahmsweise zugelassen werden.

**1.4 Ermittlung der Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)**

- 1.4.1 In die Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl werden auch die Flächen des Sondergebietes eingerechnet, die durch die Photovoltaik-Module überdeckt, aber nicht versiegelt werden.

**1.5 Private Grünflächen – Eingrünungstreifen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 BauGB)**

- 1.5.1 Die als private Grünflächen festgesetzten und mit der Nummer 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Kräuterrasen aus Arten des Vorkommensgebiets einzusäen.

Die Flächen sind über den Betriebszeitraum extensiv als Grünland zu pflegen.

- 1.5.2 Die als private Grünflächen festgesetzten und mit der Nummer 2 gekennzeichneten Flächen sind zu krautigen Säumen zu entwickeln und mit Lockergebüschen standortheimischer Heckenarten zu bepflanzen.

(Hinweis: Die Anforderungen an den Freileitungsschutz sind im Bereich der Oberleitung und ihrer Schutzstreifen zu beachten.)

- 1.5.3 Die Errichtung einer Gebietseinzäunung bis max. 2,5 m Höhe ist entlang der Außengrenzen der Sondergebietsflächen zulässig.

- 1.5.4 Die Anlage von Zufahrten in max. wasserdurchlässiger Bauweise ist zulässig.

**1.6 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)**

- 1.6.1 Die Modultische sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne flächenhafte Bodenversiegelungen zu errichten (zulässig sind z.B. gerammte Profile).

- 1.6.2 Der Modulabstand zum Boden beträgt mind. 0,8 m, der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mind. 3 m.

- 1.6.3 Funktionsflächen (z.B. Stellplätze, Wege) sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Grünweg, Schotterrasen) herzustellen und zu begrünen.

- 1.6.4 Zäune müssen für Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar sein (mind. 20 cm Bodenabstand).

- 1.6.5 Innerhalb der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die bestehenden Biotopstrukturen (Feldgehölz – Ziff. 1 und Mähwiesenbiotop – Ziff. 2, jeweils inkl. Saumstrukturen) vor bau- und betriebsbedingten Einwirkungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.6.6 Nach Herstellung der Anlage sind die Ackerböden mit einem Kräuterrasen aus Arten des Vorkommensgebiets einzusäen.
Die Flächen zwischen und unter den Modulen sind über den Betriebszeitraum extensiv als zweischürige Heuwiese mit Heuabtrag, ersatzweise durch extensive Beweidung, dauerhaft zu pflegen.
(Hinweis: Pflege angepasst an die Habitatansprüche von Agrarbrütern, vgl. Begründung)
- 1.6.7 In den mit SO-Freiflächenphotovoltaik bezeichneten Flächen sind mind. 6 Flächen zur Feldvogelförderung in einer Größe von ca. 20 m x 20 m (mind. 400 qm) von PV-Modulen freizuhalten.
Die Flächen sind unter Berücksichtigung eines Waldabstands von mind. 160 m und einem Abstand zur Freileitung von mind. 50 m in den Sondergebietsflächen zu verteilen.
Die Flächen sind mit einem Kräuterrasen aus Arten des Vorkommensgebiets einzusäen und über den Betriebszeitraum extensiv als zweischürige Heuwiese mit Heuabtrag, ersatzweise durch extensive Beweidung, dauerhaft zu pflegen.
(Hinweis: Pflege angepasst an die Habitatansprüche von Agrarbrütern, vgl. Begründung)

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 HAltBodSchG (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 Anforderungen an den Bodenschutz im Plangebiet sind folgende spezifische Maßnahmen bauzeitig umzusetzen:

- Frühzeitige Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung und
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Bodenaushubs im Plangebiet oder auf Agrarflächen der Umgebung.

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 Artenschutzvorsorge

Eine ökologische Baubegleitung ist frühzeitig einzurichten.

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

Die wertvollen Biotopstrukturen (Feldgehölz – Ziff. 1 und Mähwiesenbiotop – Ziff. 2) sind vor Baubeginn auszuzäunen und von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten.

3. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE (nicht verbindlich)

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
<i>(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i>	

3.2 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäude- und Zaunbegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelieber (Geißschlinge)
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Selbstkletternder Wein
<i>Vitis vinifera</i>	- Weinrebe
<i>Spalierobst, Kletterrosen, Zaunröbe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen</i>	