



**Stadt Grebenau**  
**Stadtteil Grebenau**

## **Bebauungsplan** **"PV-Park Grebenau"**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB  
(als Konzeptentwurf)

<b>Teil C:</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
----------------	--------------------------------

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Dezember 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 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 40 Jahren ab Satzungsbeschluss.

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 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)** Das Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaik" 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, Batteriespeicher, Schalteinrichtungen, Messeinrichtungen, Erdungsanlagen)
- Befestigte Flächen (Wege, Zufahrten)
- 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) des baulichen Anlage, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.

1.3.2 Überschreitungen der zulässigen Höhe um bis zu 1 Meter können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

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

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

- 1.5.1 Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind zu krautigen Säumen zu entwickeln und mit Lockergebüsch standortheimischer Heckenarten zu bepflanzen.
- 1.5.2 Die Errichtung einer Gebietseinzäunung bis max. 2 m Höhe ist zulässig.
- 1.5.3 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. 0,7 m, der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mind. 2 m.
- 1.6.3 Funktionsflächen (z.B. Stellplätze, Wege) sind i.U. von max. 2.000 qm zulässig. Diese sind wasserdurchlässig (z.B. Grünweg, Schotterrasen) anzulegen.
- 1.6.4 Nach Herstellung der Anlage sind die Ackerböden mit Ausnahme der Wegeflächen 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 (Gehölzzonen sind vor Beweidungsschäden zu schützen).
- 1.6.5 Zäune müssen für Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar sein (mind. 10 cm Bodenabstand).
- 1.6.6 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) vor bau- und betriebsbedingten Einwirkungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

## **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:

- Auszäunung der Flächen für die Randeingrünung um das SO vor Baubeginn und Freihaltung von jeglichen Beeinträchtigungen,
- 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.

Hinweise zur bodenkundlichen Baubegleitung (RP Gießen):

- Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKL V, Stand März 2017“,
- DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019.

## **2.4 Artenschutzvorsorge**

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

## **2.5 Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen**

Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gem. § 40 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) die doppelten Abstände nach §§ 38 und 39.

### **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

*(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>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelier (Geißschlinge)
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Selbstkletternder Wein
<i>Vitis vinifera</i>	- Weinrebe

*Spalierobst, Kletterrosen, Zaurübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen*