



**Gemeinde Lahntal
Ortsteil Goßfelden**

Bebauungsplan „Solarfeld Auf´m Sand“

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

Oktober 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 1 des Gesetzes vom 27.10.2025), 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 6 des Gesetzes vom 12.8.2025) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.5.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.10.2025).

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 **Sonstige Sondergebiet - Solarenergie (SO_{solar})** dient der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage in aufgeständerter Bauweise sowie der hierfür erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen, Batteriespeicher sowie Wartungs- und Wegeflächen).

1.1.2 Das **Sonstige Sondergebiet - Batteriespeicher (SO_{BS})** dient der Aufstellung von Batteriespeichern (inkl. Dachflächen-Solarmodulen) sowie der hierfür erforderlichen 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-Solarenergie bezeichneten Flächen ist für die Solarmodule eine Höhe von max. 3 m festgesetzt.

Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Solarmoduls, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.

1.2.2 In den mit SO-Solarenergie bezeichneten Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Höhe von max. 5 m zulässig.

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

1.2.3 In den mit SO-Solarenergie bezeichneten Flächen sind Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch Antennen und Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zulässig.

1.2.4 In den mit SO-Batteriespeicher bezeichneten Flächen sind Batteriespeicher bis zu einer Höhe von max. 6 m zulässig.

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

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

- 1.3.1 In die Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl werden im SO-Solarenergie auch die Flächen eingerechnet, die durch die Photovoltaik-Module überdeckt, aber nicht versiegelt werden.
Die Modultische sind ohne flächenhafte Versiegelungen zu errichten.

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 In den mit SO-Solarenergie bezeichneten Flächen beträgt der Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m und der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mind. 3,5 m.
- 1.4.2 In den mit SO-Solarenergie bezeichneten Flächen sind nach Herstellung der Anlage die unversiegelten Rohböden mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen.
Die Flächen zwischen und unter den Modulen sind über den Betriebszeitraum extensiv als zweischürige Heuwiese mit Heuabtrag, ersatzweise durch extensive Schafbeweidung, dauerhaft zu pflegen.
(Hinweise: Gebietsheimisches, kräuterreiches Saatgut niedrigwüchsiger Sortenware, Pflege angepasst an die Habitatansprüche von Agrarbrütern - Mahd nicht vor dem 01.07., Abstand zwischen 1. und 2. Schnitt mind. 6 Wochen)
- 1.4.3 In den mit SO-Batteriespeicher bezeichneten Flächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m).
- 1.4.4 Funktionsflächen (z.B. Stellplätze, Wege) sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Grünweg, Schotterterrassen) herzustellen und zu begrünen.
- 1.4.5 Zäune sind außerhalb der Baugrenze zulässig und innerhalb der mit SO-Solarenergie/ Batteriespeicher bezeichneten Flächen zu errichten.
Diese müssen für Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar sein (mind. 15 cm Bodenabstand).
- 1.4.6 Standortheimische Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.
Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
(Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m)

- 1.4.7 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB festgesetzten Flächen sind zu krautigen Säumen zu entwickeln und mit Lockergebüsch standortheimischer Heckenarten zu bepflanzen.

Dabei sind folgende Zulässigkeiten zu beachten:

- Innerhalb dieser Flächen ist je Teilbereich des SO-Freiflächenphotovoltaik die Anlage von bis zu zwei Zufahrten in je max. 5 m Breite zulässig. Hier-von ausgenommen sind der Gewässerrandstreifen des Hardtwiesengrabens sowie die Böschungsbereiche des zentralen Wirtschaftswegs (Gemarkung Goßfelden, Flur 4, Flst. 58).

1.5 Blendschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.5.1 Entlang der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Gebietsaußengrenze ist ein durchgängig mind. 3 m hoher wirksamer Blendschutz herzustellen (landschaftsangepasst, d.h. keine grellen Farben, z.B. Zaun oder immergrüne Hecke).

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 bauzeitig umzusetzen:

- Ausbringung einer Grasmischung auf den Ackerflächen mind. 3 Monate vor Baubeginn,
- der Gewässerrandstreifen des Hardtwiesengrabens ist vor Baubeginn aus-zuzäunen und von jeglichen bodenbelastenden Eingriffen freizuhalten,
- 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 Gesetzlich geschützter Gewässerrandstreifen

Entlang des "Hardtwiesengrabens" ist der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 m zu beachten. In diesem gelten die Ver- und Gebote der § 23 Hessisches Wassergesetz i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz sowie die Anforderungen an den Ufer- und Auenschutz aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 61 BNatSchG).

2.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Wasserwerke Marburg/Wehrda. Die entsprechende Verordnung vom 18.05.1971 (StAnz. 27/1971 S. 1099), geändert durch Verordnung vom 07.02.1974 (StAnz. 13/1974, S. 660) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

2.6 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.

2.7 Arten- und Biotopschutzvorsorge

Das außerhalb des Plangebiets liegende gesetzlich geschützte Grünland (Mageres Flachland-Mähwiese - LRT 6510) und das Naturdenkmal "Kieferngruppe" sind zu jeder Zeit vor nachteiligen Veränderungen zu schützen (Vegetationsschutz nach DIN 18920, Auszäunung vor Baubeginn, Verzicht auf Gehölzanpflanzungen innerhalb der an das Flst. 68/46 (Gemarkung Goßfelden, Flur 4) angrenzenden Randeingrünung).

Es ist frühzeitig eine ökologische Baubegleitung einzurichten (Hinweise zur Umsetzung und Pflege vgl. Kap. „Grünordnung“ in der Begründung zum Bebauungsplan).

2.8 Leitungsschutz

Innerhalb des Leitungs-/ Kabelschutzstreifens im Süden sind bei Anpflanzungen die Anforderungen des Versorgers hinsichtlich der Zulässigkeiten von Gehölzen zu beachten.

3. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

(standortheimische Arten)

3.1 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

3.2 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*)

3.3 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, Zaunrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

3.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gloster
Hauxapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm

Birnen :

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne

Süßkirschen :

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnisens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer

Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Roter Booskop
Schafsnase
Schneeapfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzitronenapfel

Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schmalfelds Schwarze

Sauerkirschen :
Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe

Pflaumen/Zwetschgen :
Bühler Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge