



Stadt Butzbach
Stadtteile Münster und Fauerbach v.d.H.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Agri-Photovoltaik-Anlage Lange Brach“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

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

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Februar 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

Inhalt

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	2
1.3	Vorgaben zu Agri-Photovoltaik: DIN SPEC 91434	3
1.4	Verfahren	5
1.4.1	Verfahrensschritte.....	5
1.5	Bodenschutz in der Bauleitplanung	5
1.5.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperkklausel.....	6
1.6	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	7
2	Vorhaben- und Erschließungsplan	8
3	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	10
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) und Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE 2019).....	10
3.2	Fachgesetzliche Anforderungen	13
3.2.1	Straßenrecht	13
4	Festsetzungen	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	15
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	15
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4	Durchführungsverpflichtung.....	16
4.5	Grünordnungskonzeption	16
4.6	Eingriffsausgleich nach den Naturschutzgeboten.....	17
5	Flächenbilanz	17
6	Begriffsbestimmungen	17
Abbildungen		
	<i>Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet - Ausschnitt aus DTK25</i>	1
	<i>Abbildung 2: Fläche der geplanten Agri-PV auf Katasterbasis</i>	2
	<i>Abbildung 3: Fläche der geplanten Agri-PV auf Luftbildbasis</i>	2
	<i>Abbildung 4: Agri-PV-Anlage Kategorie 2 - Auszug DIN SPEC 91434</i>	3
	<i>Abbildung 5: Beispielbild Agri-PV-Anlage Kategorie 2 – Projektübersicht</i>	4
	<i>Abbildung 6: Detail Montagesystem – Auszug Vorläufiger Belegungsplan</i>	9
	<i>Abbildung 7: Fläche der geplanten Agri-PV – Auszug RegFNP 2010</i>	10

Anlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan (Arteus Energy GmbH, Karlsruhe- Entwurfstand: 02/2026)

Teil B: Umweltbericht (als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit



Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet - Ausschnitt aus DTK25

Die Arteus Energy GmbH, Karlsruhe, hat einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage (folgend Agri-PV-Anlage) auf rd. 9,5 ha landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Stadt Butzbach zu schaffen.

Die geplante PV-Anlage liegt östlich der Siedlungslage des Stadtteils Münster und nordwestlich des Stadtteils Fauerbach vor der Höhe. Im Nordwesten wird die Fläche durch die Kreisstraße 15 begrenzt. Derzeit dient die Fläche überwiegend dem Intensivackerbau, zwei Teilflächen werden zudem als Mähwiese extensiv genutzt.

Das Vorhaben dient der Nutzung erneuerbarer Energien und damit der Umsetzung der angestrebten Energiewende. Durch die Reduzierung der Nutzung fossiler Energieträger trägt das Vorhaben zur Vermeidung von Emissionen bei und dient somit letztlich dem Klimaschutz und der Klimaanpassung.

„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“ (§ 2 EEG – „Erneuerbare Energien-Gesetz“ vom 21. Juli 2014, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 geändert worden ist).

„Die Hessische Landesregierung hat in dem „Bericht des Energie-Forums Hessen 2020 – Ziele und Eckpunkte des Hessischen Energiekonzepts für die Bereiche Energieeffizienz und Erneuerbare Energien“ die Zielvorgaben für den Anteil Erneuerbarer Energien festgelegt. Ausgehend von einer Senkung des Endenergieverbrauchs um 20 Prozent auf 105 TWh/a sollen in Hessen bis zum Jahr 2020 über Erneuerbare Energien 21 TWh/a bereitgestellt und damit 20 % des Endenergieverbrauchs (ohne Verkehr) abgedeckt werden.“¹

Das Vorhaben entspricht damit gleich mehreren Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch – BauGB) und ist insofern im öffentlichen Interesse.

Planungsrechtlich liegt das Gelände im Außenbereich nach § 35 BauGB und stellt ein nicht-privilegiertes Vorhaben dar.

¹ aus: RegFNP 2010, Begründung zu 8.2

Die Stadt Butzbach hat infolgedessen am 26.06.2025 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Agri-Photovoltaik-Anlage Lange Brach“ gefasst.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

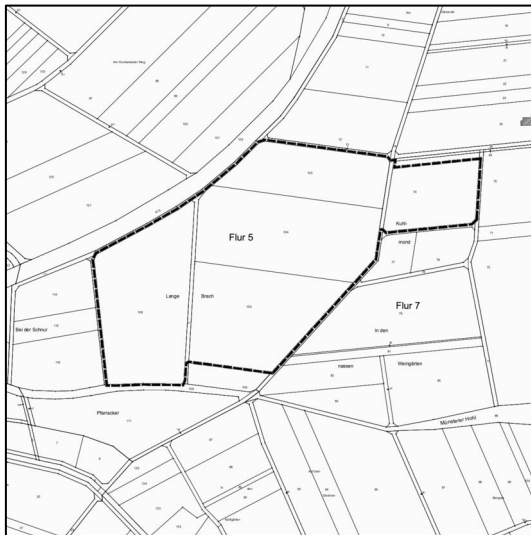


Abbildung 2: Fläche der geplanten Agri-PV auf Katasterbasis



Abbildung 3: Fläche der geplanten Agri-PV auf Luftbildbasis

Die geplante Agri-PV-Anlage liegt zwischen beiden Ortsteilen Münster und Fauerbach v.d.H., unmittelbar angrenzend an die nordwestlich verlaufende Kreisstraße K 15. Die Fläche liegt somit in der freien Feldflur Butzbachs und wird derzeit auch landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Intensivackerbau, zwei Teilflächen werden als Mähwiese extensiv genutzt).

Die Abgrenzung orientiert sich überwiegend an den umlaufenden Wirtschaftswegen/ der Kreisstraße bzw. den verfügbaren Flurstücken.

Darüber hinaus berücksichtigt sie nach Vorabstimmung und den Erhebungen zur Biologischen Vielfalt

- den gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifen des Quellbachs auf Flst. 64 (Gemarkung Fauerbach v.d.H., Flur 7) sowie
- die unter gesetzlichem Biotopschutz stehende Streuobstwiese auf Flst. 106 und 105 (tw.) (Gemarkung Münster, Flur 5).

Der Geltungsbereich umfasst so rd. 9,5 ha und überplant folgende Flurstücke:

Gemarkung Münster:

Flur 5 103, 104, 105 (tw.), 107 (tw.), 108

Gemarkung Fauerbach v.d.H.:

Flur 7 14 (tw.), 74 (tw.)

1.3 Vorgaben zu Agri-Photovoltaik: DIN SPEC 91434

„Unter Agri-Photovoltaik (Agri-PV) wird die kombinierte Nutzung ein und derselben Landfläche für landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung und für Stromproduktion mittels einer PV-Anlage als Sekundärnutzung verstanden.“²

Die DIN SPEC definiert 2 Kategorien von Agri-PV-Anlagen:

- Kategorie I bezeichnet Agri-PV-Anlagen mit einer Aufständigung mit lichter Höhe (mindestens 2,10), die die landwirtschaftliche Nutzfläche (teilweise oder komplett) überdachen und unter den Modulen gewirtschaftet wird.
- Kategorie II bezeichnet Anlagen, bei denen die Bewirtschaftung zwischen den Modulreihen erfolgt.

Kategorie II wird in zwei Varianten unterteilt:

- Variante 1 umfasst Module mit festem Neigungswinkel, während
- Anlagen der Variante 2 entweder senkrechte oder im Winkel verstellbare PV-panels aufweisen.

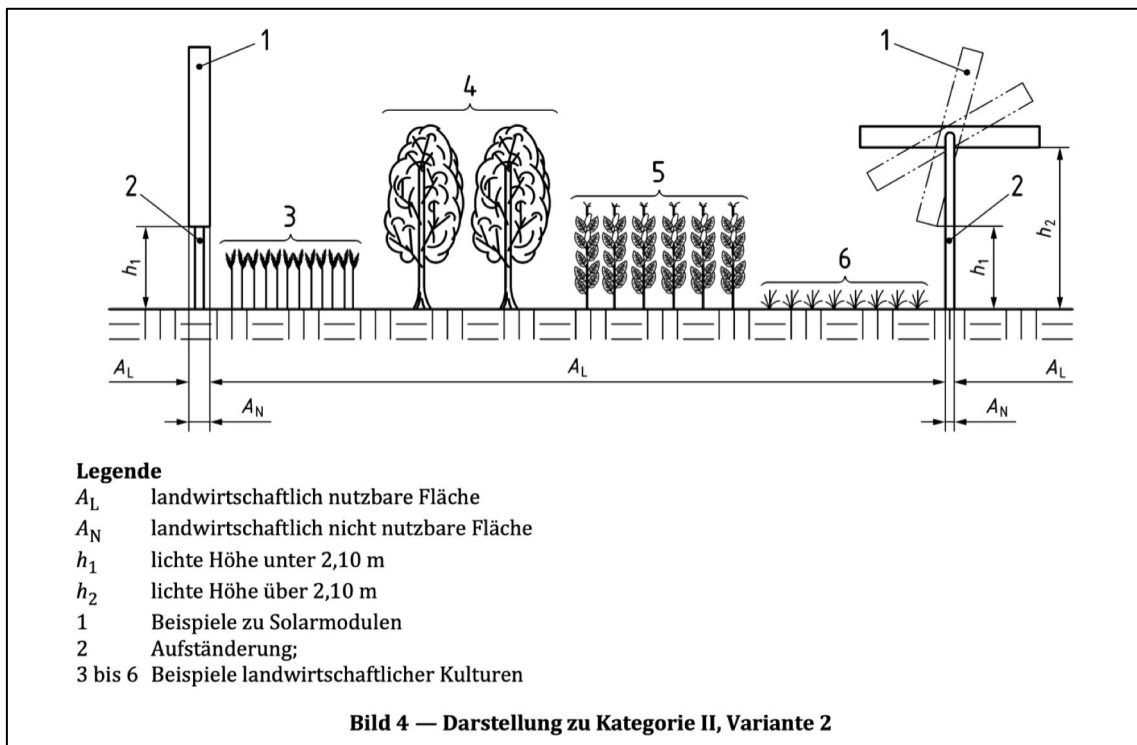


Abbildung 4: Agri-PV-Anlage Kategorie 2 - Auszug DIN SPEC 91434

Die geplante Agri-PV-Anlage ordnet sich in Kategorie II, Variante 2 mit schwenkbaren Solarmodulen ein (siehe Abbildungen). Nähere Informationen zur konkreten Anlagekonzeption finden sich im Kap. 2 „Vorhaben- und Erschließungsplan“.

² DIN SPEC 91434 - "Agri-Photovoltaik-Anlagen - Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung", Seite 6



Abbildung 5: Beispielbild Agri-PV-Anlage Kategorie 2 – Projektübersicht

(Arteus Energy GmbH, Karlsruhe - 09.10.2025)

Die DIN SPEC 91434 verpflichtet im Rahmen der Anlagenplanung einer Agri-PV-Anlage zur Erstellung eines landwirtschaftlichen Nutzungskonzepts, welches Anforderungen zur Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Fläche vorgibt:

- Die Bearbeitbarkeit der Fläche muss durch die Art der Aufständigung gesichert werden.
- Für Aufbauten und Unterkonstruktionen der Kategorie II darf der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche höchstens 15% betragen.
- Die landwirtschaftlich nutzbare Fläche muss in ihrer Gänze bewirtschaft- und ggf. befahrbar sein.
- Eine möglichst hohe Lichthomogenität sowie Lichtverfügbarkeit sollten sichergestellt werden.
- Die Wasserverfügbarkeit kann durch eine Berücksichtigung der homogenen Niederschlagsverteilung im Anlagendesign oder eine Bewässerungseinrichtung erfolgen.
- Es sind geeignete Maßnahmen zur Minimierung der Bodenerosion und Verschlammung unterhalb der Abtropfkanten der PV-Module zu ergreifen.
- Die Anlage, insbesondere das Fundament, muss so rückbaubar sein, dass die landwirtschaftliche Nutzung im ursprünglichen Zustand wieder hergestellt werden kann.
- Es muss ein Konzept vorgelegt werden, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Anlage für den Landwirt darlegt.
- Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass der Ertrag der Kulturpflanzen auf der Gesamtprojekfläche nicht unter 66% des Referenzertrages fällt.

Die Nachweise über die Einhaltung der Anforderungen finden sich in der Anlage „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (Stand vom 24.10.25) im Abschnitt „Landwirtschaftliches Nutzungskonzept“.

1.4 Verfahren

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) liegen nicht vor. Die Bauleitplanung ist daher im 2-stufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

1.4.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.06.2025
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____.____._____

1.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein³.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“⁴

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁵) und zum anderen die erhöhte

³ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

⁴ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁵ § 1 Abs. 5 BauGB:

Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁶) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.⁷

1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Die Errichtung von großflächigen Solaranlagen durch Nachverdichtung im Innenbereich ist i.d.R. nicht möglich und größere Konversionsflächen in der Stadt Butzbach, welche sich für derartigen Zweck eignen, sind nicht frei vorhanden - Innenentwicklungsmöglichkeiten für großflächige Solaranlagen sind insofern nicht gegeben.

Durch die Einhaltung der DIN SPEC 91434 wird eine überwiegende landwirtschaftliche Nutzung der Fläche beibehalten.

Konkret handelt es sich bei der Projektfläche von 9,5 ha um 6 Flurstücke, die von mehreren Eigentümern gehalten und von einem der Eigentümer bewirtschaftet werden. Der Betreiber der Agri-PV-Anlage hat die Fläche von den Eigentümern gepachtet. Laut dem Landwirtschaftlichen Nutzungskonzept vom 09.10.2025 gibt es „*aus Sicht des Landwirts [...] keine Faktoren, die seine Wirtschaftlichkeit verringern. Es wird eine ertragsbezogene Pacht vereinbart, die den Minderertrag der landwirtschaftlichen Produktion durch die*

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁶ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁷ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krutzberger, Rn. 62-62c.

Agri-PV Anlage ausgleichen soll. Gleichzeitig sind die Arbeitsbreiten so ausgelegt, dass keine zusätzlichen Fahrwege zu erwarten sind, wodurch kein zusätzlicher Arbeitsaufwand entsteht und keine höheren Kosten für Materialeinsatz (Diesel, Saatgut, Dünger) entstehen.“

Durch die Weiternutzung der Flächen und dem vollumfänglichen Erhalt des landwirtschaftlichen Wegenetzes sind demnach erhebliche Beeinträchtigungen **agrarstruktureller oder betrieblicher Belange** nicht feststellbar.

Da die Agri-PV-Anlage ohne nennenswerte flächenhafte **Bodenversiegelungen** errichtet (gerammte Metallprofile) wird, werden erhebliche Versiegelungsanteile verhindert und die landwirtschaftliche Nutzung der sonstigen Flächen beibehalten.

Hinsichtlich des **Schutzguts Boden** sind somit erhebliche Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens nicht feststellbar.

1.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des Weltklimaberichts der Vereinten Nationen (UN) ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen.

Mit der BauGB Novelle 2011 („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“) wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen erleichtert.⁸

Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Im Ausbau der Erneuerbaren Energien kommt der Solarenergie bundes-, aber auch hessenweit eine wichtige Rolle zu. Sie besitzt, nach der Windkraft, das größte Ausbaupotential und im Jahr 2025 wurde bundesweit mehr als 18 % des erneuerbaren Stroms aus Sonnenenergie gewonnen (www.statista.de).

„Als Ziele, die die strategische Basis der künftigen hessischen Energiepolitik bilden, definiert das Umsetzungskonzept:

- *Deckung des Endenergieverbrauchs in Hessen (Strom und Wärme) möglichst zu 100 % aus erneuerbaren Energien bis zum Jahr 2050*
- *Steigerung der Energieeffizienz und Realisierung deutlicher Energieeinsparungen*

⁸ zitiert aus: Bundestagsdrucksache 17/6076, vom 06.06.2011

- *Ausbau der Energieinfrastruktur zur Sicherstellung der jederzeitigen Verfügbarkeit – „so dezentral wie möglich und so zentral wie nötig“ sowie*
- *Steigerung der gesellschaftlichen Akzeptanz der energiepolitisch notwendigen Schritte in der Zukunft“⁹*

Dieser Vorgabe möchte die Stadt Butzbach nun durch die vorliegende Bauleitplanung entsprechen.

2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als „Sondergebiet - Agri-Photovoltaik“ (SO-APV) festgesetzt - demnach sind hier auf einer der landwirtschaftlichen Nutzung untergeordneten Fläche auch aufgeständerte Photovoltaik-Module zulässig. Die mit Solarmodulen und technischen Nebenanlagen inkl. Batteriespeicher überstellbare Fläche wird entsprechend der DIN SPEC 91434 bei max. 15 % begrenzt, so dass weiterhin mind. 85 % der Fläche landwirtschaftlich genutzt werden können. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt dabei die mit Solarpaneelen max. überdachte Fläche.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, welche auch die Bauverbotszone entlang der Kreisstraße in der gesetzlichen Breite von 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand ausschließt.

Konkret wird die Anlage wie folgt gestaltet (Vorhaben- und Erschließungsplan, Arteus Energy GmbH, Karlsruhe- Entwurfstand: 02/2026, S. 2-3):

"Die Errichtung des Netzanschlusspunktes ist an der Kreuzung der Mehlgasse und der Weidengasse im Ortsteil Fauerbach vor der Höhe, unmittelbar neben einer bereits existierenden Transformatorstation, angestrebt. [...]

[...] Jeweils zwei PV-Module werden nebeneinander auf einer Höhe von etwa 2,8 m auf einem Metallgestell verbaut. Der Neigungswinkel der PV-Modulreihen, welche von Norden nach Süden verlaufen, kann variabel eingestellt werden. So können die PV-Module im Tagesverlauf der Sonne nachgeführt werden, um einen möglichst hohen Stromertrag der Agri-PV-Anlage zu gewährleisten. Je nach Sonnenstand können Neigungswinkel von +/- 70 ° erreicht werden. Durch die Breite der Module von 2,28 m ergibt sich somit eine Gesamtbreite der PV-Modulreihe von etwa 4,6 m. Je nach aktuellem Neigungswinkel können die PV-Modulreihen eine maximale Höhe von etwa 4,8 m erreichen. [...] Die PV-Modulreihen besitzen einen Abstand von ca. 14 m zueinander.

Die geplante Agri-PV-Anlage kann über die Kreisstraße "Münsterer Straße" sowie über einen Bewirtschaftungsweg [...] erreicht werden. [...]

Die Fläche wird derzeit als Acker- und Grünland genutzt. Diese Nutzung soll auch nach der Errichtung und während des Betriebs der Agri-PV-Anlage weiter beibehalten werden."

⁹ aus: Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019, 2.1 Planungsgrundsätze

Die Module werden in aufgeständerter Bauweise wie folgt errichtet:

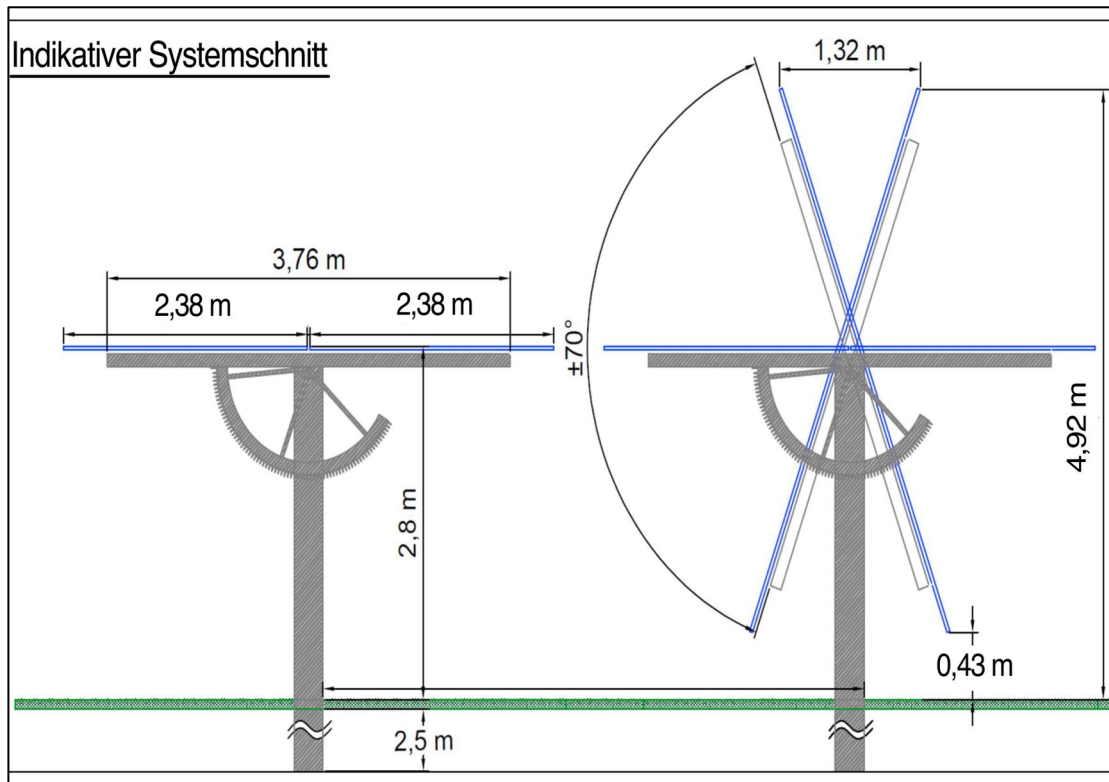


Abbildung 6: Detail Montagesystem – Auszug Vorläufiger Belegungsplan

(Arteus Energy GmbH, Karlsruhe- Entwurfstand 24.10.2025)

Weitere Informationen zu der geplanten Agri-PV-Anlage können der Anlage „Vorhaben- und Erschließungsplan“ entnommen werden.

3 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) und Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE 2019)



Abbildung 7: Fläche der geplanten Agri-PV – Auszug RegFNP 2010

Das Plangebiet liegt gem. **RegFNP (2010)** vollständig in

- einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“,
- einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie

einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.

Im **TPEE (2019)** werden keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt.

Grundsätzlich trifft der TPEE zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen folgende Aussage (G 3.4.1-2 des TPEE 2019):

„Der Ausbau der Photovoltaik beziehungsweise Solarthermie im Siedlungsbereich beziehungsweise an oder auf Gebäuden allein wird für die Umstellung auf den erneuerbaren Energieträger Photovoltaik als nicht ausreichend angesehen.“

„Nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieanlagen beanspruchbar sind: [...]“

- Vorranggebiet für Landwirtschaft [...]
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen,
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bzw. Solarthermieanlagen, die innerhalb dieser Gebiete realisiert werden sollen und in den Vorranggebieten den dort geltenden Zielen nicht widersprechen, kann – im begründeten Einzelfall – auf ein Zielabweichungsverfahren gemäß HLPG verzichtet werden.“ (G 3.4.1-4 des TPEE 2019)

„Vorranggebiete für Landwirtschaft“

Der RegFNP (2010) formuliert für **„Vorranggebiete für Landwirtschaft“** das Ziel:

„Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“ (Z 10.1-10 des RegFNP (2010))

Hinsichtlich der Nutzung von solarer Strahlungsenergie trifft der RegFNP (2010) folgende Aussagen über **"Raumbedeutsame Großanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie"** (Ziel, Grundsatz und Begründung):

„Raumbedeutsame Großanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind außerhalb der „Vorranggebiete für Natur und Landschaft“, der „Vorranggebiete für Landwirtschaft“, der „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“, der „Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ und der „Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ zu errichten.“ (Z 8.2.2-1 des RegFNP (2010))

"Die dezentrale und zentrale Gewinnung von solarer Strahlungsenergie ist zu fördern. Dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist bei der Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikanlagen Rechnung zu tragen." (G 8.2.2-1 des RegFNP (2010))

„Begründung: Die Nutzung der Solarenergie an dafür geeigneten Standorten entspricht dem regionalplanerischen Anliegen der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter, der Luftreinhaltung und des Klimaschutzes. Die Stromgewinnung aus solarer Strahlungsenergie gewinnt zunehmend an Bedeutung auch in Südhessen. [...]

Eine regionalplanerische Steuerung dieser Anlagen erfolgt nicht über die Ausweisung von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten, sondern über die Formulierung von regionalplanerischen Festlegungen, die sich mit der Nutzung der solaren Strahlungsenergie vereinbaren lassen bzw. regionalplanerischen Ausweisungen, in denen keine raumbedeutsamen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie errichtet werden sollten. Für die regionalplanerische Überprüfung ist eine Standortalternativenuntersuchung vorzulegen, wenn die raumbedeutsame Anlage in einem nicht prioritär geeigneten Raum errichtet werden soll.“ (Begründung zu 8.2.2-1 des RegFNP (2010))

Laut der DIN SPEC 91434 - "Agri-Photovoltaik-Anlagen - Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung" gelten für Agri-Photovoltaik-Anlagen folgende Anforderungen:

„5.2.3 Flächenverlust

Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch Aufbauten und Unterkonstruktionen darf höchstens 10 % der Gesamtprojekfläche bei Kategorie I und höchstens 15 % bei Kategorie II betragen.

5.2.4 Bearbeitbarkeit

Die Bearbeitbarkeit der Fläche muss sichergestellt sein, sodass die gesamte landwirtschaftlich nutzbare Fläche bewirtschaftet und ggf. befahren werden kann.“

Aufgrund der Anforderung gem. der DIN SPEC 91434 ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Fläche weiter zu gewährleisten, was i.R. der Festsetzungen wie folgt geregelt wird:

Die mit Solarmodulen und technischen Nebenanlagen inkl. Batteriespeicher überstellbare Fläche wird entsprechend der DIN SPEC 91434 bei max. 15 % begrenzt, so dass weiterhin mind. 85 % der Fläche landwirtschaftlich genutzt werden können. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt dabei die mit Solarpaneelen max. überdachte Fläche.

Konflikte mit dem Zielen im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sind demnach nicht auf der Hand liegend.

„Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“

„Im Regionalplan/RegFNP – Hauptkarte – sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.“ (zu G 4.6-3, RegFNP 2010)

Aufgrund der Anforderung gem. der DIN SPEC 91434 ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Fläche weiter zu gewährleisten:

In den Festsetzungen des Bebauungsplans wird demnach vorgeschrieben, dass die Anlage ohne flächenhafte Versiegelung zu errichten ist. Des Weiteren ist die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 5 Meter begrenzt. Außerdem werden hinreichend große Abstände zwischen den einzelnen Modulreihen eingehalten, die zur Bewirtschaftung der Fläche notwendig sind.

Hierdurch ist eine Durchlüftung der Fläche weiterhin gegeben. Eine Aufheizung des Bodens durch Versiegelung oder fehlenden Niederschlagswassers sowie ein Eingriff in den Lufttransport sind aufgrund der geringen baulichen Höhe und fehlenden flächigen Bodenversiegelung nicht feststellbar - die landwirtschaftliche Fläche erfüllt auch mit der geplanten Agri-PV-Anlage ihre bisherigen klimatischen Funktionen.

Konflikte im Sinne einer Beeinträchtigung lokaler oder regionaler Klimafunktionen sind nicht abzusehen.

„Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“

Der RegFNP stellt die Fläche als **„Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“** dar. Laut dem „Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen“ des HLNUG (GruSchu-Viewer) ist die Fläche keiner gesonderten Schutzzone zugeordnet. Der RegFNP gibt in Grundsatz G 6.1.7 weiter an:

„Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen aus-

gehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.“

Da die Anlage, laut den Festsetzungen des Bebauungsplans, ohne flächenhafte Versiegelung zu errichten ist, sind nennenswerte Störungen im Versickerungsverhalten oder Grundwasserabflusses nicht zu erwarten, eine Reinigung der Module erfolgt im Regelfall selten und wenn mit Wasser. Da die Fläche weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, ist weder eine quantitative noch eine qualitative Veränderung des Grundwassers auf der Hand liegend.

Dementsprechend sind diesbezüglich ebenfalls keine Konflikte vorhanden.

Aufgrund der o.g. Gebietsausweisungen erfolgte im Vorfeld zur Klärung der Betroffenheiten des RPS/RegFNP 2010 eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt. Dieses stellt mit "Mitteilung an den Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen am 5. Dezember 2025" fest (Az: 0029-III 31.1-93.d.52.14-00007#2025):

"Die Konzeption der Freiflächen-Photovoltaikanlage sieht eine Gewinnung von Solarstrom bei überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung vor. Der Nachweis der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung wurde auf Grundlage der einschlägigen DIN-SPEC 91434 (Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung) erstellt. Es wird nachvollziehbar dargelegt, dass die geplante Photovoltaikanlage die Funktionen des Vorranggebietes für Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Planung ist ein Zielverstoß gegen Ziel Z10.1-10 (Vorrang Landwirtschaft) des RPS/RegFNP 2010 nicht erkennbar.

Das Vorhaben kann daher ohne ein Abweichungsverfahren vom Ziel Z10.1-10 des RPS/RegFNP 2010 umgesetzt werden."

Auch der Regionalverband FrankfurtRheinMain stellt mit Email vom 15.01.2026 fest:

"Zusammenfassend kann man feststellen, dass gemäß den von Ihnen beigefügten Unterlagen die Hauptnutzung der angefragten ca. 9,7 ha großen Fläche eine landwirtschaftliche bleibt. Nur ca. 0,82 ha (ca. 8,6 %) der Fläche wird von den PV-Anlagen überdeckt. Zwischen den einzelnen PV-Tisch-Reihen sind ca. 14 m breite Abstände, auf denen landwirtschaftliche Geräte genügend Platz haben. Das „Landwirtschaftliches Nutzungskonzept nach DIN SPEC 91434“ ist nachvollziehbar ausgefüllt worden.

Somit widerspricht diese Agri-PV-Anlage nicht den Darstellungen RPS/RegFNP 2010, der dort „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ überlagert mit „Vorbehaltsg Gebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsg Gebiet für den Grundwasserschutz“ darstellt.

Eine Änderung des RPS/RegFNP 2010 ist u.E. daher nicht nötig."

3.2 Fachgesetzliche Anforderungen

3.2.1 Straßenrecht

Entlang von Kreisstraßen gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) die straßenrechtliche

Bauverbotszone. Dieser Bereich wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt („Bauverbotszone“) und ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

Die Bauverbotszone der K 15 wird daher bei der Planung durch Festsetzung der Baugrenze auf Bebauungsplanebene beachtet.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an (ebenfalls nachrichtlich dargestellt). Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenverkehrsbehörde.

3.2.2 Sonstige Restriktionen

vgl. Umweltbericht, Kap. "Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich":

4 Festsetzungen

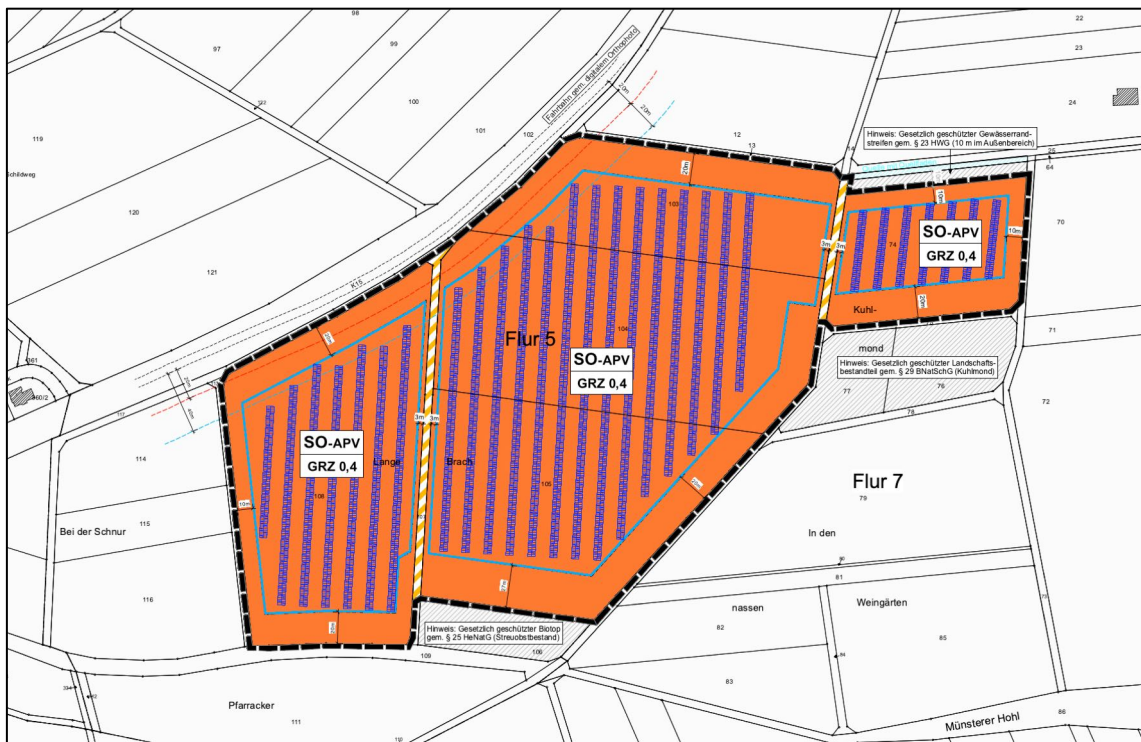


Abbildung 9: Planteil - unmaßstäblich

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 BauNVO als "Sondergebiet-Agri Photovoltaik" (SO-APV) festgesetzt. In der Definition der allgemeinen Zweckbestimmung wird klargestellt, dass dieses Sondergebiet der Unterbringung einer Agriphotovoltaikanlage dient.

Auf max. 15% der Gesamtfläche des Sondergebietes sind damit zulässig:

- Freistehende Solarmodule mit und ohne Fundament, dazugehörige Aufstellvorrichtungen, Verkabelungen,
- dazugehörige, technische Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienen (z.B. Wechselrichtereinrichtungen, Transformatoren, Speicher, Schalteinrichtungen, Messeinrichtungen, Erdungsanlagen),
- Batteriespeicher sowie
- die landwirtschaftlich nicht nutzbaren Flächen entlang der Modulstützen (AN gem. DIN Spec, Bild 3).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Bestimmung der zulässigen Grundfläche bei einem Solarpark im Außenbereich sind auch die Flächen mitzurechnen, die von den einzelnen Modulen ohne Bodenkontakt lediglich überdeckt werden.¹⁰

Da im Bereich der Modultische im Verhältnis zur Fläche der Solarpaneele nur eine sehr geringe Versiegelung von Boden erfolgt, wird zur Begrenzung des Eingriffs zusätzlich zu GRZ von 0,4 festgesetzt, dass die Modultische ohne flächenhafte Bodenversiegelungen zu errichten sind.

Ergänzend zu den o.g. Regelungen wird auf die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 und Abs. 5 Baunutzungsverordnung hingewiesen, die im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht beschränkt werden.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die max. Höhe der Solarmodule, einschließlich der Nebenanlagen wird bei 5 m begrenzt. Die Höhe orientiert sich an den erforderlichen Maximalhöhen der baulichen Anlagen und ist auf die Anlagenerfordernisse angepasst.

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

Überschreitungen der Höhenfestsetzungen sind ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft Überwachungssysteme wie beispielsweise erforderliche Funk- und Kameramasten zur Anlagenüberwachung, Steuerungssysteme oder eine Wetterstation.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert, welche den Bereich für die Solarmodule umschließen und die straßenrechtliche Bauverbotszone berücksichtigen.

¹⁰ Zitiert aus: OVG Niedersachsen, Beschluss vom 30.04.2023, Az.: 1 MN 161/23, Leitsatz

4.4 Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gem. Durchführungsvertrag, welcher Bestandteil des „Vorhaben- und Erschließungsplans“ gem. § 12 BauGB (vgl. Kap. "Verfahrenstechnische Rahmenbedingungen") ist.

4.5 Grünordnungskonzeption

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Kommune angepasste Tierarten.

Bauzeitig sind die **angrenzenden wertvollen Biotopstrukturen** strikt zu schützen:

- Südlich angrenzend findet sich ein **gesetzlich geschützter Biotop** (Streuobstwiese - Gemarkung Münster: Flur 5: 105 (tw.), 106), weshalb im Vorfeld der Geltungsbereich dort um 3 m zurückgenommen wurde.
- Östlich angrenzend ist ein **Geschützter Landschaftsbestandteil** gem. § 29 Abs. 1 BNatSchG ausgewiesen (Gemarkung Fauerbach v.d.H.: Flur 7: 76, 77), dessen Westhälfte auch als **Kompensationsfläche** (Flst. 77) geführt wird.
- Der **Gewässerrandstreifen** (gem. § 23 Abs. 1 HWG) der Quelle mit Quellbach im Nordosten (Gemarkung Fauerbach v.d.H., Flur 7, Flst. 64 wurde aus dem Geltungsbereich für das Sondergebiet herausgenommen.

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist daher die **DIN 18920** „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Es empfiehlt sich, die Biotopflächen bauzeitig zu kennzeichnen.

Aufgrund der erhöhten Anforderungen an den Biotop- und Artenschutz ist frühzeitig eine **ökologische Baubegleitung** zu beauftragen.

Die **Modultische** sind aufgeständert, also ohne flächenhafte Fundamente, zu errichten, wobei bifaziale Solarmodule verwendet werden, die noch rd. 10-25 % des einfallenden Sonnenlichts durchlassen.

Zur Vermeidung und Minderung von erhöhten Oberflächenabflüssen und Aufheizeffekten sowie zur Steigerung der Biotopvielfalt sind **innerhalb der Ackerschläge die Bodenflächen zwischen den Modulständern** mit einem kräuterreichen Saum aus Arten des Vorkommensgebiets zu begrünen und über den Betriebszeitraum extensiv zu pflegen. **Innerhalb der Grünlandschläge** sind die **Bodenflächen zwischen den Modulständern** weiterhin extensiv als Heuwiese (wie bislang auch) zu pflegen.

Für erforderliche **Bewegungs-/ Funktionsflächen** wird bestimmt, dass diese nur im erforderlichen Umfang und max. als wassergebundene, begrünte Decke errichtet werden dürfen. Hierunter fallen beispielsweise Kran-Aufstellflächen oder bauzeitige Lagerflächen.

4.6 Eingriffsausgleich nach den Naturschutzgeboten

Nach der Bilanz im Umweltbericht können die Eingriffe im Baugebiet vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden, planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet-AgriPV	93.772 qm	98,3 %
<i>davon als PV-Anlage genutzt:</i>	<i>14.066 qm</i>	<i>14,8 %</i>
Wirtschaftsweg	1.582 qm	1,7 %
GESAMT	95.354 qm	100,0 %

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $10.000 \text{ qm} \cdot 0,4 = 4.000 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 10.000 qm im Sondergebiet dürfen maximal 4.000 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen, ebenso wie die von den Solarpanelen ohne Bodenkontakt lediglich überdeckt Fläche.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)