



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

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
--

Juli 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
<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 **Sondergebiet-AgriPV (SO-APV)** dient vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erforschung, Entwicklung, Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie.

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

- Freistehende Solarmodule mit und ohne Fundament, dazugehörige Aufstellvorrichtungen, Verkabelungen (Anlagentyp gem. DIN SPEC 91434: Kategorie II, Variante 2 mit schwenkbaren Solarmodulen),
- dazugehörige, technische Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienen (Wechselrichtereinrichtungen, Transformatoren, Schalteinrichtungen, Messeinrichtungen, technisch notwendige Systeme (z. B. Kühlung, Erdungsanlagen), Anlagen-Überwachungssysteme sowie gegebenenfalls notwendige Löschwassersysteme),
- Batteriespeicher sowie
- die landwirtschaftlich nicht nutzbaren Flächen entlang der Modulstützen (A_N gem. DIN SPEC 91434, Bild 3).

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

1.2.1 In den mit **Sondergebiet-AgriPV (SO-APV)** bezeichneten Flächen wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Solarmodule und Nebenanlagen) auf max. 5 m begrenzt.

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

1.2.2 Überschreitungen der zulässigen Höhe für Überwachungssysteme wie beispielsweise Kameraüberwachung, Steuerungssysteme, Wetterstation usw. können auf das technisch zwingend erforderliche Maß zugelassen werden.

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 auch die Flächen des Sondergebietes eingerechnet, die durch die Photovoltaik-Module max. überdeckt (also bei vollständig waagrecht ausgerichtet der Module), aber nicht versiegelt werden.¹

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 1.4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können die unter Ziff. 1.5.2 und 1.5.3 genannten Nebenanlagen und Funktionsflächen zugelassen werden. Das gleiche gilt für Anlagen, die nach den Vorschriften der Hess. Bauordnung (HBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
(Hinweis: Im Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich des möglichen Limes-Verlaufs, ist die Errichtung der o.g. Anlagen und Funktionsflächen im Vorfeld mit der Denkmalpflegebehörde abzustimmen.)

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

- 1.5.1 Die Modulstände sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne flächenhafte Bodenversiegelungen zu errichten (zulässig sind gerammte Profile).
- 1.5.2 Die Versiegelung durch Nebenanlagen (Batteriespeicher, Wechselrichtereinrichtungen, Transformatoren, Schalteinrichtungen, Messeinrichtungen, technisch notwendige Systeme (z. B. Kühlung, Erdungsanlagen), Anlagen-Überwachungssysteme sowie gegebenenfalls notwendige Löschwassersysteme) sind auf max. 500 qm zu begrenzen.
- 1.5.3 Sonstige Funktionsflächen (Stellplätze) sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen und ohne Flächenbefestigung (Grün-/Grasfläche) herzustellen.
- 1.5.4 Nach Herstellung der Anlage sind im Bereich der Ackerflächen (Flur 5: Flst. 103, 105 und 108) die landwirtschaftlich nicht nutzbaren Flächen entlang der Modulstützen (A_N gem. DIN SPEC 91434, Bild 3) als Kräutersaum anzulegen und über den Betriebszeitraum extensiv zu pflegen.
(*Hinweise: Gebietsheimisches, kräuterreiches Saatgut, herbstliches Ausmähen*)
- 1.5.5 Nach Herstellung der Anlage sind im Bereich der Grünlandflächen (Flur 5: Flst. 104 und Flur 7: Flst. 74) die landwirtschaftlich nicht nutzbaren Flächen entlang der Modulstützen (A_N gem. DIN SPEC 91434, Bild 3) über den Betriebszeitraum extensiv als Heuwiese zu pflegen.
(*Hinweise: Herbstliches Ausmähen*)
- 1.5.6 Zäune sind innerhalb des Sondergebiet-AgriPV (SO-APV) für Nebenanlagen bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

¹ in Anlehnung an: OVG Niedersachsen, Beschluss vom 30.04.2023, Az.: 1 MN 161/23, Leitsatz

Diese sind so zurückhaltend wie möglich auszuführen und müssen für Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar sein (mind. 15 cm Bodenabstand).

**1.6 Durchführungsverpflichtung
(§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)**

- 1.6.1 Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

3.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen (Verlauf des Limes mit möglicher Wachturmstelle) bekannt. Zudem verläuft die Kernzone des UNESCO Welterbes Limes durch das Plangebiet. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Bodeneingreifende Maßnahmen innerhalb des 15m-Pufferstreifens entlang des Limesverlaufs sind nur in enger Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden, ggf. verbunden mit Auflagen, zulässig.

Darüber hinaus können bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

3.2 Ausführungshinweis zu Altlasten, Bodenkontaminationen

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder sonstige Bodenkontaminationen bekannt.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen im Plangebiet 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.

3.3 Bodenschutzvorsorge

Bei allen Bauarbeiten im Plangebiet sind zum Schutz des Bodens die Vorsorgeanforderungen nach BBodSchG und BBodSchV einzuhalten. Auf die DIN 18915 und 19731 wird verwiesen. Ebenfalls ist die Berücksichtigung der DIN 19639 zu prüfen, soweit einzelne Bauvorhaben bzw. die Vorhaben eines Trägers eine Fläche von > 3.000 m² überschreiten.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist frühzeitig einzurichten.

3.4 Artenschutzvorsorge

Die Errichtung der Anlage soll nicht innerhalb der Brut- und Setzzeiten begonnen werden. Von April bis August sollen vor Aufnahme der Arbeiten Brutplätze innerhalb des Geltungsbereichs und Anschlussflächen identifiziert und (sektoral) konfliktfreie Phasen zur Errichtung bestimmt werden. Die Kontrolle ist von einer ornithologisch geschulten Fachkraft durchzuführen.

Eine ökologische Baubegleitung ist frühzeitig einzurichten.

Ergänzend ist ein Monitoring für Feldvogel-Arten über die Dauer von 5 Jahren einzurichten. Die Ergebnisse werden der UNB übermittelt. Sollte sich zeigen, dass die Anlagenfläche nicht oder weniger als heute angenommen wird, ist durch fachlich geeignete Maßnahmen entgegenzusteuern.

3.5 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

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.

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.