



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

<p>Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB, und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB</p>
--

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

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 3 des Gesetzes vom 14.6.2021).

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,
- dazugehörige, technische Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienen (Wechselrichtereinrichtungen, Transformatoren, Speicher, Schalteinrichtungen, Messeinrichtungen, Erdungsanlagen),
- Batteriespeicher sowie
- die landwirtschaftlich nicht nutzbaren Flächen entlang der Modulstützen (A_N gem. DIN Spec, 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 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 überdeckt, aber nicht versiegelt werden.

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

- 1.4.1 Die Modulständer sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne flächenhafte Bodenversiegelungen zu errichten (zulässig sind gerammte Profile).
- 1.4.2 Funktionsflächen (Stellplätze, Wege) sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und in wasserdurchlässiger Bauweise (Grünweg, Schotterrasen) herzustellen und zu begrünen.
- 1.4.3 Nach Herstellung der Anlage sind Ackerböden in den landwirtschaftlich nicht nutzbaren Flächen entlang der Modulstützen (A_N gem. DIN Spec, Bild 3) als Kräuterraum anzulegen und über den Betriebszeitraum extensiv zu pflegen.
(Hinweise: Gebietsheimisches, kräuterreiches Saatgut, Vorzugsweise herbstliches Ausmähen)
- 1.4.4 Nach Herstellung der Anlage sind Grünlandflächen in den landwirtschaftlich nicht nutzbaren Flächen entlang der Modulstützen (A_N gem. DIN Spec, Bild 3) über den Betriebszeitraum extensiv als Heuwiese zu pflegen.
- 1.4.5 Zäune sind außerhalb der Baugrenze innerhalb des Sondergebiet-AgriPV (SO-APV) für Nebenanlagen zulässig.
Diese sind so zurückhaltend wie möglich auszuführen und müssen für Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar sein (mind. 15 cm Bodenabstand).

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

- 1.5.1 Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.5.2 Zulässige Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände:
Wenn die sondergebietspflichtige Nutzung aufgegeben wird, sind sämtliche in diesem Rahmen errichtete bauliche und technische Anlagen vollständig zurückzubauen (Folgenutzung nach Rückbau: Landwirtschaftsfläche).

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

Bei Erdarbeiten können 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 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Artenschutzvorsorge

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

Eine ökologische Baubegleitung ist frühzeitig einzurichten.

3.4 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.