

Gemeinde Selters (Taunus)
Ortsteil Münster

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Münster“

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
sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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	Verfahren	2
1.3.1	Verfahrensschritte	2
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung	3
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
1.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
2	Vorhaben- und Erschließungsplan	7
3	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	9
3.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM) und Teilregionalplan Energie (TRPEM)	9
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.3	Fachgesetzliche Anforderungen	12
3.3.1	Bergbau	12
3.3.2	Straßenrecht	12
3.3.3	Biologische Vielfalt	12
3.3.4	Sonstige Restriktionen	12
4	Festsetzungen	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	14
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	14
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4	Durchführungsverpflichtung	14
4.5	Grünordnungskonzeption	14
4.6	Eingriffsausgleich nach den Naturschutzgeboten	16
5	Flächenbilanz	17
6	Begriffsbestimmungen	17

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet auf OpenStreetMap-Grundlage	1
Abbildung 2: Fläche der geplanten PV-FFA auf Katasterbasis	2
Abbildung 3: Fläche der geplanten PV-FFA auf Luftbildbasis	2
Abbildung 4: Acker-/Grünlandzahl - Bodenviwer Hessen, Zugriff 10/2025	5
Abbildung 5: Acker-/ Grünlandzahlen Umfeld - Bodenviwer Hessen, Zugriff 10/2025	5
Abbildung 6: Bebauungsplan-Vorentwurf mit Belegungsplan - Auszug Belegungsplan	7
Abbildung 7: Detail Montagesystem - Auszug Belegungsplan	8
Abbildung 8: Fläche der geplanten PV-FFA - Auszug RPM 2010	9
Abbildung 9: Fläche der geplanten PV-FFA - Auszug TRPEM 2016	9
Abbildung 10: FNP-Ausschnitt - vor der Änderung	11
Abbildung 11: FNP-Ausschnitt - nach der Änderung	11
Abbildung 12: Planteil - unmaßstäblich	13

Anlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan (Centroplan Seamless Energy, Geilenkirchen - Entwurfsstand 02.2026)

Teil B: Umweltbericht (als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

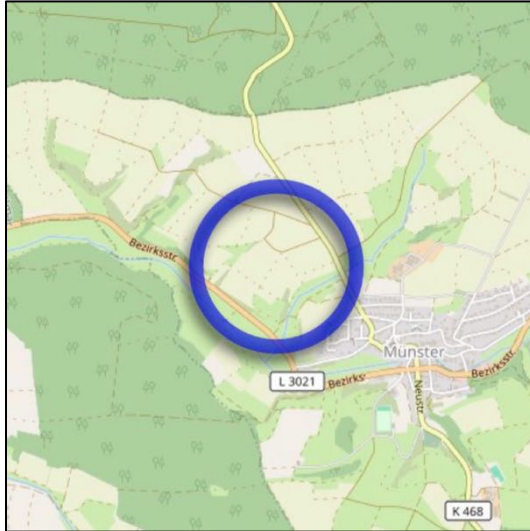


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet auf OpenStreetMap-Grundlage

Die Fa. ReEnReal Projekt GmbH ist an die Gemeinde Selters (Taunus) herangetreten, weil sie beabsichtigt, nordwestlich des Ortsteils Münster eine PV-Freiflächenanlage (PV-FFA) auf einer Fläche von netto rd. 8,3 ha zu errichten. Im Nordwesten verläuft angrenzend die Kreisstraße K 468 und südwestlich der Fläche mit etwas Abstand die Landesstraße L 3021. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Vorhaben dient der Nutzung erneuerbarer Energien und damit auch der angestrebten Energiewende durch die Reduzierung der Nutzung fossiler Energieträger. Das Vorhaben trägt damit auch zu einer Vermeidung von Emissionen bei und dient dadurch auch 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).

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 formuliert in Kapitel 7.2 die Zielvorgabe, bis zum Jahr 2020 mindestens ein Drittel des Endenergieverbrauchs - ohne Verkehr - durch möglichst regional erzeugte Erneuerbare Energien abzudecken. Nach der vorstehenden Prognose müsste Mittelhessen demzufolge im Jahr 2020 durch die Nutzung Erneuerbarer Energien rd. 6.085 GWh (Strom und Wärme) erzeugen.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, der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters (Taunus) stellt den Bereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans.

¹ Grundsatzpapier: Raumordnerische Steuerung von Standorten für raumbedeutsame Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Stand Juni 2012.

Die Gemeinde Selters (Taunus) hat infolgedessen am 26.03.2025 gem. § 2 (1) BauGB die Beschlüsse zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Münster“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich gefasst.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

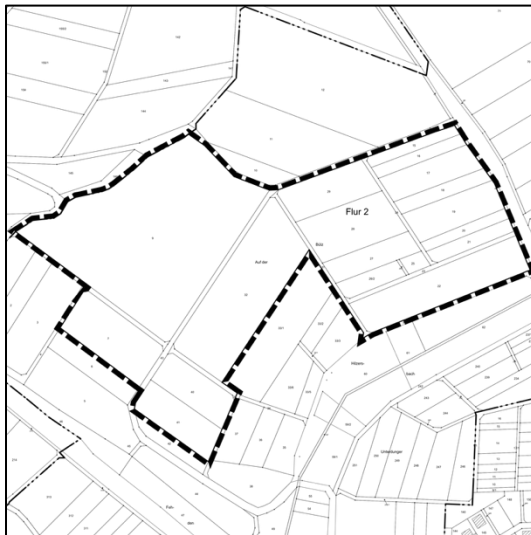


Abbildung 2: Fläche der geplanten PV-FFA auf Katasterbasis

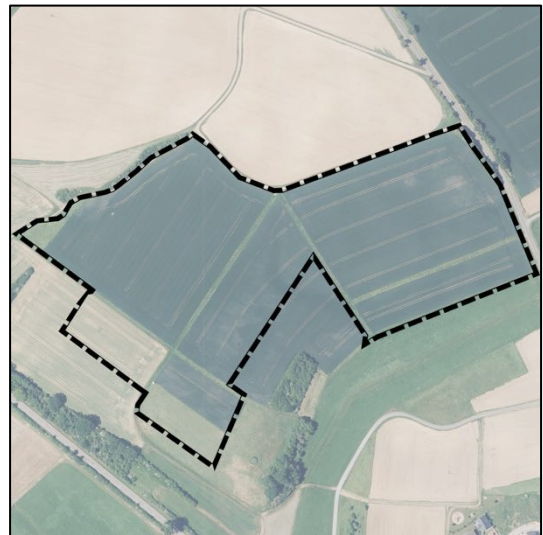


Abbildung 3: Fläche der geplanten PV-FFA auf Luftbildbasis

Die geplante PV-FFA liegt nordwestlich des Ortsteils Münster, zwischen der Kreisstraße K 468 im Nordosten und der Landesstraße L 3021 im Südwesten. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Intensivackerbau) und liegt in der freien Feldflur der Gemarkung Münster. Die Abgrenzung orientiert sich an den umlaufenden Wirtschaftswegen/ der Kreisstraße bzw. der verfügbaren Flurstücke.

Das rd. 9,6 ha große Plangebiet umfasst bzw. tangiert folgende Flurstücke in der Gemarkung Münster, Flur 2:

Flurstücke: 7, 8 (tw), 9, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26/1, 26/2, 27, 28, 29, 31, 32, 39 (tw), 40, 41 und 43 (tw).

1.3 Verfahren

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

1.3.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.03.2025
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	_____._____._____

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – 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 sein².

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“³

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“⁴) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁵) und erhöhen

² Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

³ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁴ § 1 Abs. 5 BauGB:

„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.“

⁵ § 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

somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden 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“*“.⁶

1.4.1 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 Gemeinde Selters (Taunus), welche sich für derartigen Zweck eignen, sind nicht frei vorhanden - Innenentwicklungsmöglichkeiten für großflächige Solaranlagen sind insofern nicht vorhanden.

Da hier jedoch landwirtschaftliche Flächen überplant werden, wird die Umwidmungssperrklausel berührt.

Eine grundsätzliche **Alternativenprüfung** wurde im Vorfeld bereits auf Ebene des Regionalplans Mittelhessen durchgeführt und die Fläche ist als "Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen" ausgewiesen. Insofern ist eine darüberhinausgehende Alternativenprüfung nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung planungsrelevanter Faktoren wie möglichst geringe Auswirkung von Spiegelungen, Topographie und Nähe zu Infrastruktur weist das aktuelle Plangebiet grundsätzlich eine gute Eignung zur Errichtung eines Solarparks auf.

Bezüglich der **Agrarstruktur** ist festzustellen, dass die Ertragszahlen der Flächen wie folgt eingestuft werden:

der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁶ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.



Abbildung 4: Acker-/Grünlandzahl - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025

Die Acker-/ Grünlandzahlen der Teilflächen liegen überwiegend zwischen > 60 und ≤ 80, stellenweise sogar bis ≤ 85 (je grüner desto höher das Ertragspotential) und sinken nach Nordosten und Südwesten hin ab - hier werden sie in der rötlich eingefärbten Teilfläche mit > 20 bis ≤ 50 angegeben.

Vergleicht man die Böden mit den Böden der Agrarflur der Gemeinde wird deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials überwiegend im Durchschnitt der

westlichen und zentralen Gemeindeteile liegt (Kernort, Niederselters, Eisenbach, Münster).

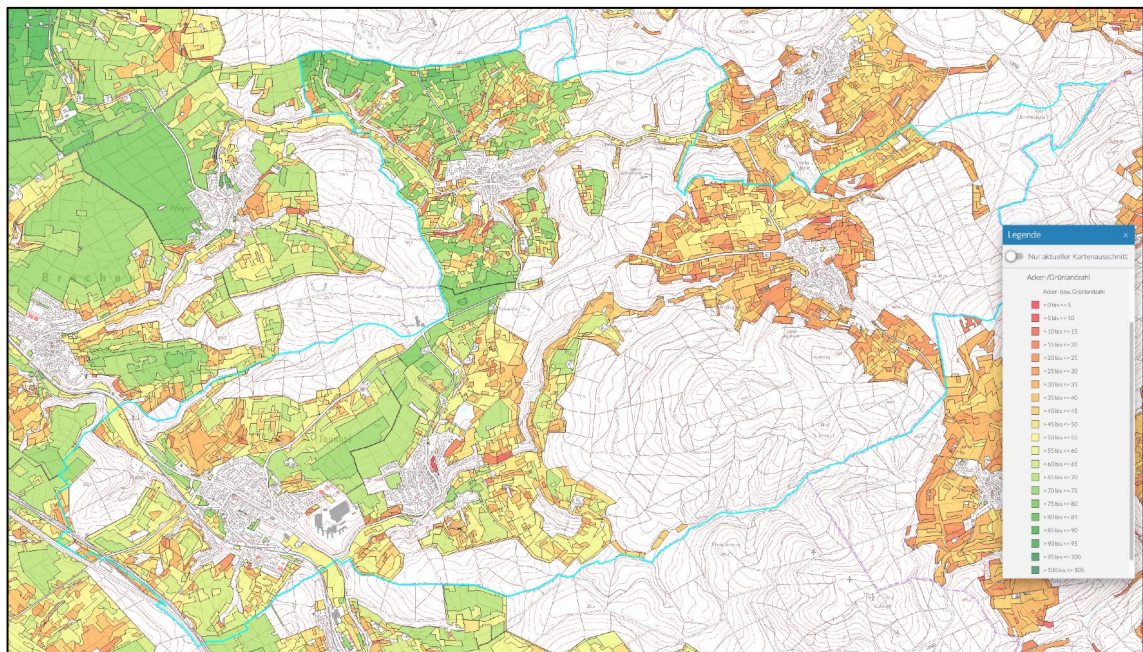


Abbildung 5: Acker-/Grünlandzahlen Umfeld - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025

In Verbindung mit dem vollumfänglichen Erhalt des landwirtschaftlichen Wegenetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen der Agrarstruktur nicht feststellbar.

Bei der Projektfläche von 8,85 ha handelt sich um 21 Flurstücke, die von 11 Eigentümer gehalten werden. Die gesamte Fläche wird von einem Landwirt bewirtschaftet (außer einer kleinen Parzelle im westlichen Bereich). Der Landwirt selbst hält 5 Flurstücke und hat mit dem Investor in 2022 einen Pachtvertrag abgeschlossen, so dass bisher davon auszugehen ist, dass seine **betrieblichen Belange** von dem Solarpark nicht negativ tangiert werden.

Demnach stehen betriebliche Belange dem Vorhaben nicht entgegen.

Da die PV-FFA ohne nennenswerte flächenhafte **Bodenversiegelungen** errichtet (gerammte Metallprofile) wird, werden erhebliche Versiegelungsanteile verhindert. Dar-

über hinaus werden die Flächen zwischen und unter den Modulen anschließend als Grünland gepflegt, so dass auch von einer Regeneration der durch intensive Ackernutzung beeinträchtigten natürlichen Bodenfunktionen auszugehen ist. Hinsichtlich des Schutzguts Boden sind somit erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens nicht feststellbar.

Die Gemeinde Selters (Taunus) bewertet daher die Auswirkungen einer Inanspruchnahme der Fläche auf die Agrarstruktur im Gemeindegebiet, die betroffenen Betriebe sowie die natürlichen Bodenfunktionen als gering und insofern hinnehmbar.

Im Übrigen wurde die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen bereits auf Ebene der Regionalplanung planerisch vorbereitet.

1.5 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.⁷

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.“

Mit der Entscheidung über den Ausstieg aus der Nutzung der Kernenergie wurde gleichzeitig die Entscheidung hin zu den Erneuerbaren Energien getroffen. Diese gelten als Motor der Regionalentwicklung und sind zu fördern. Vor allem ländliche Regionen schaffen sich durch den dezentral betriebenen Ausbau der Erneuerbaren Energien die Möglichkeit, eine nachhaltige, sichere und auf lange Sicht gesehen preiswerte Strom- und Wärmeversorgung auf ihrer Ebene sicherzustellen. Sie minimieren damit ihre Abhängigkeit von externen Einflüssen nationaler und internationaler Energiemärkte. Für Kommunen eröffnen sich durch die Ansiedlung von neuen gewerblichen Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien außerdem Einnahmequellen, die zur Konsolidierung der kommunalen Haushalte bzw. zur Verbesserung der räumlichen, sozialen und wirtschaftlichen Strukturen beitragen können.⁸

Im Ausbau der Erneuerbaren Energien kommt der Solarenergie bundes-, aber auch hessenweit eine wichtige Rolle zu. Sie besitzt, nach der Windkraft, das größte Aus-

⁷ zitiert aus: Bundestagsdrucksache 17/6076, vom 06.06.2011

⁸ aus: Teil-Regionalplan-Energie Mittelhessen 2016, Seite 4

bau4potential und im Jahr 2011 wurde bundesweit mehr als 15 % des erneuerbaren Stroms aus Sonnenenergie gewonnen.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 formuliert in Kapitel 7.2 die Zielvorgabe, bis zum Jahr 2020 mindestens ein Drittel des Endenergieverbrauchs - ohne Verkehr - durch möglichst regional erzeugte Erneuerbare Energien abzudecken. Nach der vorstehenden Prognose müsste Mittelhessen demzufolge im Jahr 2020 durch die Nutzung Erneuerbarer Energien rd. 6.085 GWh (Strom und Wärme) erzeugen.⁹

Dieser Zielvorgabe möchte die Gemeinde Selters (Taunus) nun durch die vorliegende Bauleitplanung entsprechen.

2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als „Sondergebiet – Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt und der Versiegelungsgrad wird bei 70 % (GRZ 0,7) beschränkt - hier werden auch die Flächen miteingerechnet, die lediglich mit Solarpaneelen überdacht werden. Dabei wird die Bauverbotszone entlang der Kreisstraße in der gesetzlichen Breite von 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand berücksichtigt.

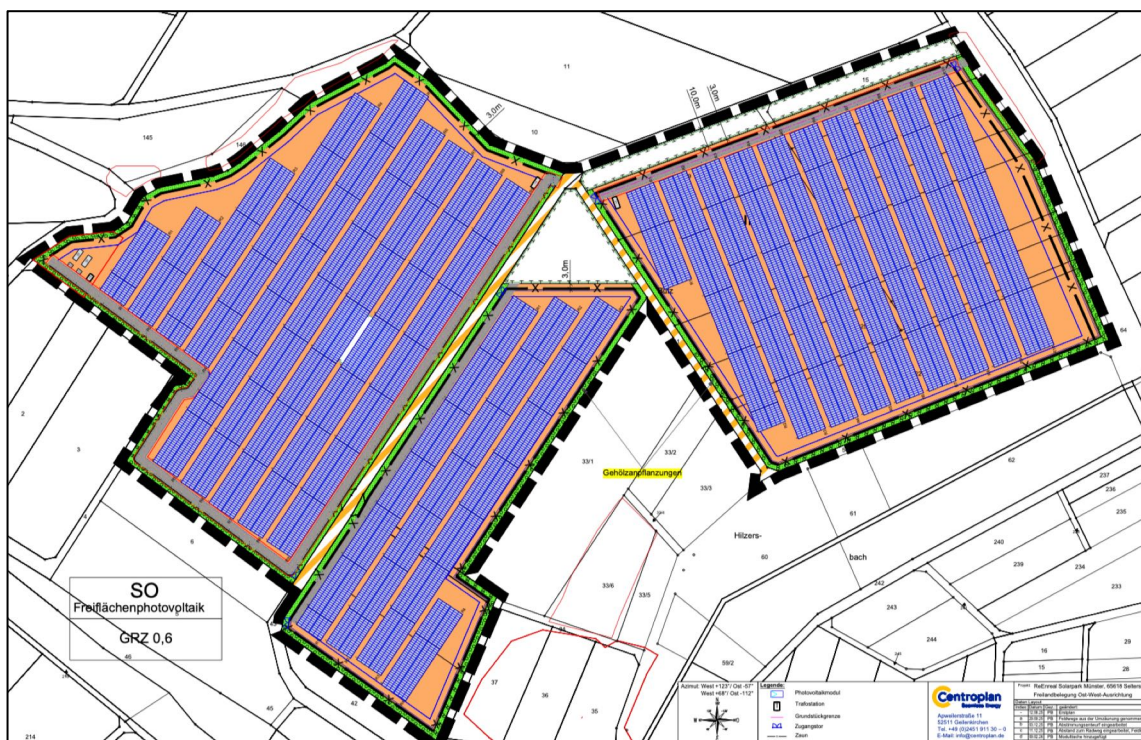


Abbildung 6: Bebauungsplan-Vorentwurf mit Belegungsplan - Auszug Belegungsplan

(Centropian Seamless Energy, Geilenkirchen - Entwurfsstand 02/2026)

⁹ Grundsatzpapier: Raumordnerische Steuerung von Standorten für raumbedeutsame Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Stand Juni 2012.

Die Module werden in aufgeständerter Bauweise wie folgt errichtet:

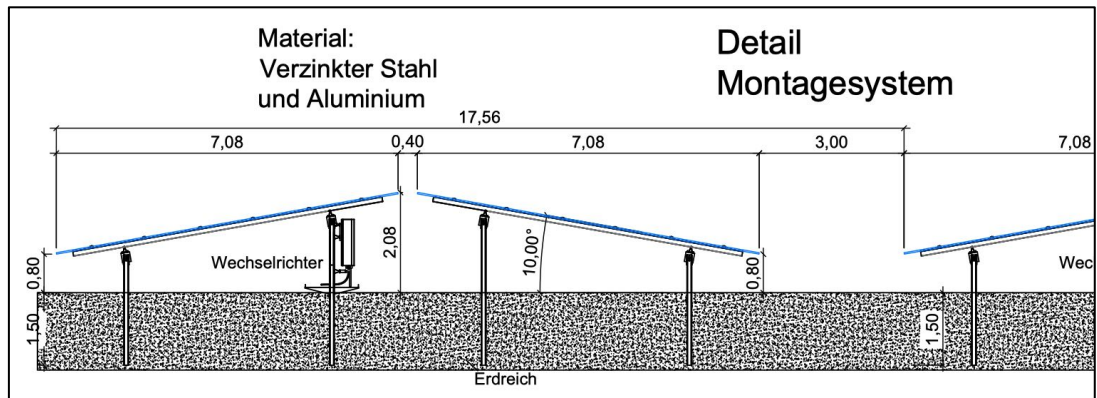


Abbildung 7: Detail Montagesystem - Auszug Belegungsplan

(Centroplan Seamless Energy, Geilenkirchen - Entwurfsstand 03.12.2025)

Die Belegungsflächen werden umlaufend in einer Breite von 3 m eingegrünt, wobei im Bereich benachbarter Gehölze bzw. der drei Feldlerchenmaßnahmen (planinterne Artenhilfsmaßnahmen: Quadratische Freifläche im Westteil, dreieckige Fläche im nördlichen Anschluss der zentralen Teilfläche und 10 m breiter Randstreifen entlang der Nordgrenze des Ostteils) auf eine Anpflanzung von Gehölzen verzichtet wird.

Hinsichtlich einer möglichen Bürgerbeteiligung hat der Investor im Winter/Frühjahr d.J. in den Ausschusssitzungen und bei der Gemeindevertretung die *pro regionale energie eG* als Partner bei der Gemeinde vorgestellt, die ihr Interesse bekundet hat, nach Vorlage aller Genehmigungen das PV-Projekt zu übernehmen, um es anschließend zu errichten und zu betreiben. Ziel der Gesellschaft ist es, die im regionalen Einzugsbereich wohnenden Bürger an dem Solarpark zu beteiligen. Wie die Ausgestaltung einer solchen Beteiligung ausschauen kann, ist derzeit noch offen. Im Gespräch war die Beteiligung in Form des Neueintritts in die Genossenschaft als Mitglied oder der finanziellen Beteiligung als sog. Nachrangdarlehen mit einer festen Verzinsung.

Aufgrund der inzwischen eingetretenen Änderungen, die insbesondere den zu erzielenden Strompreis bei der Vermarktung der PVA betreffen, sind aktuell die Rahmenbedingungen für ein attraktives Bürgerbeteiligungsangebot schwierig, daher werden auch Gespräche mit interessierten Investoren gesucht.

3 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM) und Teilregionalplan Energie (TRPEM)

„Der Solarenergie ist im Hinblick auf eine klimaschonende Energieversorgung eine hohe Bedeutung beizumessen. Im Vergleich besitzt die Solarenergie nach der Windenergie das größte Ausbaupotenzial bei den Erneuerbaren Energien.

Photovoltaikanlagen wandeln die Solarenergie in elektrischen Strom um, der entweder unmittelbar vor Ort und ohne Belastung des Stromnetzes verbraucht werden kann oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird. Mittelhessen gehört zu einer Zone relativ hoher Einstrahlung, so dass sich potenziell geeignete Standorte für die Nutzung der Strahlungsenergie über die gesamte Region verteilen.

Das Land Hessen hat mit dem Energiegipfel vom 10. November 2011 für Photovoltaik ein Ausbauziel von 6 TWh/a formuliert und damit dem Ausbau der Photovoltaik eine wesentliche Bedeutung eingeräumt.“ (zu 2.3.-1 bis 2.3-4, TRPEM 2016/2020)

Die Gemeinde Selters (Taunus) mit dem zentralen Ortsteil „Niederselters (Taunus)“ ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „*Ordnungsraum*“ eingestuft.¹⁰

Das Plangebiet liegt gem. RPM 2010 vollständig in einem „**Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft**“ sowie nach Teilregionalplan Energie Mittelhessen (TRPEM 2016) überwiegend in einem „**Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen**“.

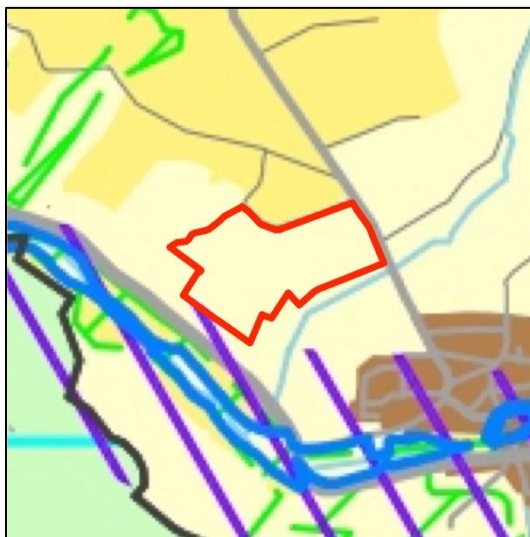


Abbildung 8: Fläche der geplanten PV-FFA - Auszug RPM 2010

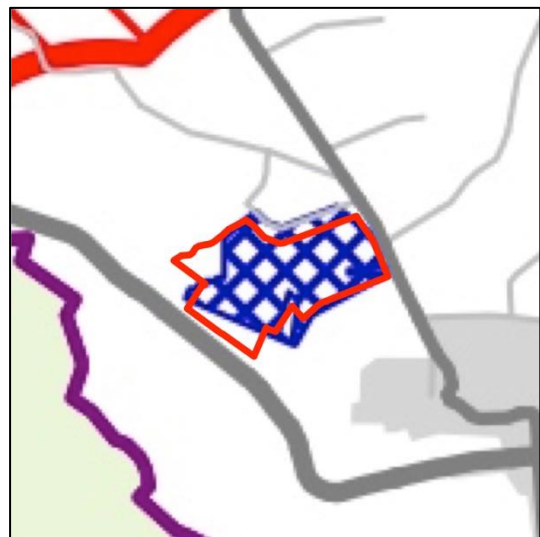


Abbildung 9: Fläche der geplanten PV-FFA - Auszug TRPEM 2016

Wie auf der Abbildung ersichtlich, nutzt die vorliegende Planung das "**Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen**" fast vollständig aus. Im Rahmen der Bestandskartierung zeigt sich, dass die nicht überplanten Flächen entlang der südlichen Gebietsabgrenzung ein Vogelschutz-Gehölz, einen geschützten Biotop sowie ein Fließgewässer III. Ordnung inkl. geschütztem Gewässerrandstreifen beinhalten (vgl. Bestandsplan im Umweltbericht).

¹⁰ aus: RPM 2010, 4.3-15 (Z)

Diese Flächen stehen somit für eine Inanspruchnahme durch eine PV-FFA nicht zur Verfügung und werden daher an den nordwestlichen Rand der aktuell geplanten Anlage verlagert.

Der TRPEM 2016 trifft in diesem Zusammenhang hinsichtlich der rechtlichen Wirkung aber auch folgende Aussage:

„Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten PV-FFA ist eine Angebotsplanung zur Unterstützung der kommunalen Planung. Die ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete PV-FFA sind als Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung und sonstiger Fachplanungen besonders zu berücksichtigen und insoweit einer Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen zugänglich. Dabei ist der Nutzung als PVFFA gemäß § 7 Satz 1 Ziff. 2 ROG ein besonderes Gewicht beizumessen. Begründete Abweichungen sind ebenso möglich, wie auch PV-FFA ggf. an anderer Stelle im Gemeindegebiet im Rahmen der kommunalen Planung entstehen können. Die regionalplanerische Vorbehaltsfestlegung führt demnach nicht zu einer abschließend verbindlichen regionalplanerischen Standortsteuerung von PV-FFA, sondern hat vielmehr den Charakter einer regionalplanerischen Vorleistung für die nachfolgende kommunale Bauleitplanung.“

Erhebliche Konflikte aufgrund der Anpassung der "Vorbehaltsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen" sind daher nicht feststellbar.

Hinsichtlich der Darstellung als **"Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft"** trifft der RPM 2010 folgende Aussagen:

„In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.“¹¹

„Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:

- *Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben,*
- *Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha,*
- *Photovoltaikanlagen,*
- *Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie*
- *Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha.*

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.“¹²

Wie in Kap. "Bodenschutz in der Bauleitplanung" oben dargelegt, stehen dem Vorhaben weder betriebliche noch agrarstrukturelle Belange entgegen, erhebliche Konflikte aufgrund des "Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft" sind daher nicht feststellbar.

Nach dem TRPEM 2016 sind die **"Flächeninanspruchnahme durch PV-FFA auf landwirtschaftlichen Flächen (raumbedeutsame und nicht raumbedeutsame Anlagen)**

¹¹ aus RPM 2010: 6.3-2 (G) (K)

¹² aus RPM 2010: 6.3-3 (Z)

*innerhalb einer Gebietskörperschaft **auf 2 %** der Fläche der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft zu begrenzen"* (Ziel 2.3-4 des TRPEM 2016).

Hinsichtlich dieser Begrenzung ist festzustellen, dass die Gesamtflächen der aktuell geplanten Solaranlage (netto rd. 8,3 ha) nur rund ein Viertel der möglichen 2 % ausnutzen (gem. Hess. Gemeindestatistik (Mai 2020) beträgt die Summe der landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet rd. 1.600 ha = max. 32 ha PV-FFA zulässig).

Demnach liegt sie noch innerhalb der Zielvorgabe des TRPEM 2016 und Konflikte sind diesbezüglich nicht vorhanden.

Der Regionalplan enthält somit keine, der Planung entgegenstehende Zielaussagen.

Aufgrund der inhaltlichen Ausrichtung des Vorhabens im Hinblick auf die angestrebte Energiewende durch den regional orientierten Ausbau regenerativer Energiequellen erscheint das Vorhaben insgesamt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

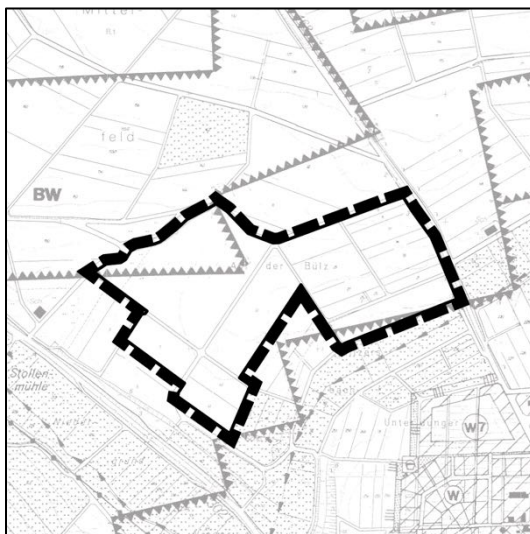


Abbildung 10: FNP-Ausschnitt - vor der Änderung

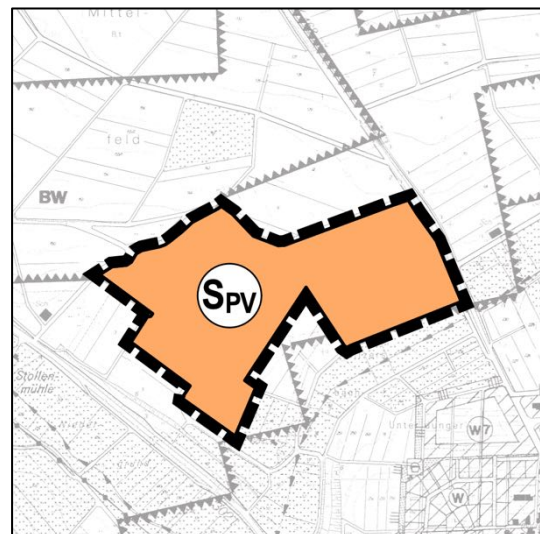


Abbildung 11: FNP-Ausschnitt - nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters (Taunus) aus dem Jahr 2002 stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Nordwesten und Südosten ragt die Fläche auch in eine „Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen/ Bergwerksfelder“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 i.V.m. § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) hinein.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist daher, parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans, auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich erforderlich.

Das Plangebiet wird somit entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig im FNP vollflächig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbauflächen – Photovoltaik“ (SPV) dargestellt.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Hinweis: Die für Bergbau zuständigen Behörden werden i.R. der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beteiligt.

3.3 Fachgesetzliche Anforderungen

3.3.1 Bergbau

Laut aktuell gültigem FNP ragt ein Teil des Plangebiets in eine ehemals bergbaulich genutzte Fläche hinein. Die zuständigen Behörden werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beteiligt.

3.3.2 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 468 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.

3.3.3 Biologische Vielfalt

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

- FFH-Gebiet in rd. 750 m Entfernung: Nach der Prognose im Kapitel "FFH-Gebiet..." im Umweltbericht sind keine Konflikte mit den Schutzzielen feststellbar.
- Spezifische Artenschutzbelange sind zu beachten: Es werden zwei geeignete Freiflächen innerhalb der Anlage als Feldvogelförderungsflächen hergestellt und gepflegt, so dass davon auszugehen ist, dass innerhalb der Anlage weiterhin ausreichende Habitatbedingungen für 6 Reviere vorhanden sind.

3.3.4 Sonstige Restriktionen

Nach folgenden Quellen sind über die o.g. Anforderungen keine weiteren Schutzgebiete/ Schutzgegenstände betroffen: Bestandsaufnahme, Bodenviewer Hessen, Geoportal

Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Natureviewer Hessen, Regionalplan, Flächennutzungsplan.

4 Festsetzungen



Abbildung 12: Planteil - unmaßstäblich

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend gem. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet – Freiflächenphotovoltaik“ (SO_{pv}) festgesetzt. In der Definition der allgemeinen Zweckbestimmung wird klargestellt, dass das Sondergebiet der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage in aufgeständerter Bauweise sowie der hierfür erforderlichen Nebenanlagen dient.

Zulässig sind:

- Freistehende Solarmodule mit und ohne Fundament, dazugehörige Aufstellvorrichtungen (Tische) und Verkabelungen,
- dazugehörige, technische Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienen (z.B. Wechselrichtereinrichtungen, Transformatoren, Schalteinrichtungen, Messeinrichtungen, Erdungsanlagen),
- Batteriespeicher (BESS – Battery Energy Storage Systems),
- wasserdurchlässig befestigte Wartungsflächen (Wege, Stellplätze),
- Einfriedungen der Anlage (z.B. als Stabgitterzaun oder Solarzaun),
- Entwässerungseinrichtungen (Geländemodellierung in Erdbauweise).

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.*¹³

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 0,7 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 wird bei 3 m, die der Nebenanlagen 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 bis zu 8 m sind ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft ggf. erforderliche Funkmasten sowie Kameramasten zur Anlagenüberwachung.

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.

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").

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

¹³ Zitiert aus: OVG Niedersachsen, Beschluss vom 30.04.2023, Az.: 1 MN 161/23, Leitsatz

Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Kommune angepasste Tierarten.

Bauzeitig sind die **angrenzenden Gehölze** strikt zu schützen. 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 und die Gehölzflächen sind auszuzäunen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „zu erhaltend“ festgesetzt). Dies trifft auch auf die herzustellenden Grünlandbestände innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Biotopflächen zu (Förderflächen Agrarbrüter Nr. 1-3).

Zum **Schutz des Bodens** sind bauzeitig folgende Regelungen umzusetzen:

- Auszäunung der geplanten **Förderflächen Agrarbrüter (Nr. 1-3)** vor Baubeginn, Einsaat mit Kräuterrasen aus Arten des Vorkommensgebiets und Freihaltung von jeglichen bodenbelastenden Eingriffen,
- **fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung** des Bodenaushubs im Plangebiet oder auf Agrarflächen der Umgebung und
- frühzeitige Einrichtung einer **bodenkundlichen Baubegleitung**.

Die **Modultische** sind aufgeständert, also ohne flächenhafte Fundamente, zu errichten, wobei der Abstand zwischen den Modul-Doppelreihen mind. 3 m und der Mindestabstand zum Boden 0,8 m einhalten muss.

Dabei werden bifaziale Solarmodule verwendet, die noch rd. 10-25 % des einfallenden Sonnenlichts durchlassen und die ein Modul-Doppelreihen werden mittig auch mit 40 cm Abstand errichtet. Darüber hinaus weisen die einzelnen Solarmodule Zwischenräume von ca. 2–5 cm auf (abhängig von Rahmenbreite und Montagesystem) - Wasser tropft und fließt hier direkt auf den Boden (nach Centroplan Seamless Energy, Geilenkirchen, Email vom 11.12.2025, mod.).

Hierdurch wird zumindest eine lückige Vegetationsdecke und unterschiedliche kleinklimatische Bedingungen (Temperatur und Feuchte) ermöglicht. Darüber hinaus sollten die PV-Module mit möglichst nicht-reflektierenden Oberflächen ausgestattet werden (z.B. Solarglas mit Anti-Reflexbeschichtung).

Zur Vermeidung und Minderung von erhöhten Oberflächenabflüssen und Aufheizeffekten sowie zur Steigerung der Biotopvielfalt sind die **Bodenflächen unter und zwischen den Modulen** mit einem Kräuterrasen aus Arten des Vorkommensgebiets zu begrünen und über den Betriebszeitraum als Grünland in bäuerlicher Nutzung und Pflege zu erhalten (z.B. Rauhfutternutzung, Schafbeweidung, etc.).

Unter dem Gesichtspunkt der **Feldvogelförderung** sind hier folgende Einsaat- und Pflegevorgaben zu beachten (Maßnahmenbeschreibung in Anlehnung an "CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern" - Anhang zum Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, Az. 63b-U8645.4-2018/2-35 vom 22.02.2023):

- Verwendung kräuterreichen, niedrigwüchsigen Saatguts (z.B. Rieger-Hoffmann: "Nr. 24 Mischung Solarpark", Ursprungsregion beachten!),
- Mahd nicht vor dem 1.07.,
- mind. 6 Wochen Abstand zwischen erstem und zweitem Schnitt,
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel,
- das Schnittgut ist abzufahren.

Die speziellen **Feldvogelförderungsflächen** sind nach den gleichen Vorgaben einzusäen und zu pflegen. Sie wurden unter Berücksichtigung der Abstände zu den benachbarten Gehölzstrukturen festgelegt. Dabei kann die mit der Nr. 1 gekennzeichnete Fläche i.Z. der Ausführung um max. 15 m in jede Richtung verschoben werden.

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 Wartungswege.

Die **Randstreifen** sind zu krautigen Säumen zu entwickeln (durch Einsaat mit standortgerechter kräuterreicher Grasmischung aus dem Herkunftsgebiet), welche aus Sichtschutzgründen zu den Außenflanken hin durch die Anpflanzung von Gebüschgruppen standortheimischer Heckenarten zu gliedern sind (truppweise, mehrere Arten, Pflanzabstände i. M. 2 m). Die Flächen werden als **"Private Grünflächen - Randeingrünungstreifen"** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und der festgesetzt.

Innerhalb der zusätzlich gem. **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Randeingrünungstreifen** ist auf die Anpflanzung von Gehölzen zugunsten von Feldvogelhabitaten auf den Nachbarflächen zu verzichten - die Randstreifen sind als Extensivgrünland zu pflegen.

Innerhalb der Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind dabei folgende Zulässigkeiten zu beachten: Innerhalb dieser Flächen ist je Teilbereich des SO_{PV} die Anlage von bis zu **zwei Zufahrten** in je max. 5 m Breite zulässig, eine Zufahrt darf nicht durch die Feldvogelförderungsflächen erfolgen.

Grundsätzlich sind alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit **standortheimischen Laubgehölzen** gem. beispielhafter Pflanzliste vorzunehmen, ausbreitungsaggressive, invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Die zum Schutz der Anlage erforderliche **Einfriedung** ist so zu wählen, dass sie für **Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar** ist. Darüber hinaus sollte die Einzäunung v.a. hinsichtlich Höhe und Farbgestaltung **so zurückhaltend wie möglich** ausgeführt werden.

Ergänzende Hinweise:

Sofern der Flächenaufschluss innerhalb der Vegetationsperiode begonnen wird, ist vorab die Brutfreiheit von Agrararten zu überprüfen und erforderlichenfalls ein Zuwarten bis zum Brutende einzuhalten.

Auch beim Rückbau sind artenschutzrechtliche Anforderungen eventuell eingewandelter Arten gemäß der gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

4.6 Eingriffsausgleich nach den Naturschutzgeboten

- wird noch ergänzt -

5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet - PV	83.370 qm	86,5 %
Grünflächen - Randeingrünung	5.940 qm	6,2 %
Förderfläche Agrarbrüter	4.914 qm	5,1 %
Wirtschaftsweg	2.152 qm	2,2 %
GESAMT	96.376 qm	100,0 %

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,7

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

Beispiel: $10.000 \text{ qm} \cdot 0,7 = 7.000 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 10.000 qm im Sondergebiet dürfen maximal 7.000 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)