



**Stadt Stadtallendorf  
Kernstadt**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 104 "Solarpark Münchmühle"**

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**

März 2021

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



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

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 2G des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

### **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 **SO-Freiflächenphotovoltaik** dient der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage in aufgeständerter Bauweise sowie der hierfür erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen sowie Wartungs- und Wegeflächen).

#### **1.2 Höhe baulicher Anlagen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)**

- 1.2.1 In den mit SO-Freiflächenphotovoltaik bezeichneten Flächen ist für die Solarmodule eine Höhe von max. 3 m festgesetzt.  
Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Solarmoduls, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.
- 1.2.2 In den mit SO-Freiflächenphotovoltaik bezeichneten Flächen ist für die Nebenanlagen eine Höhe von max. 4 m festgesetzt.  
Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.

#### **1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)**

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

- 1.3.1 Die Modultische sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne flächenhafte Bodenversiegelungen zu errichten (z.B. Streifen- oder Punktfundamente).
- 1.3.2 Der Modulabstand zum Boden beträgt mind. 0,7 m, der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mind. 2 m.
- 1.3.3 Funktionsflächen (z.B. Stellplätze, Wege, Kranaufstellflächen) können i.U. von max. 1.500 qm wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

- 1.3.4 Die Flächen zwischen den Modulen und darunter sind nach Herstellung der Anlage mit Ausnahme der Wegeflächen mit einem Kräuterrasen aus Arten des Vorkommensgebiets einzusäen und über den Betriebszeitraum extensiv als zweischürige Heuwiese mit Heuabtrag oder durch regelmäßige Schafbestoßung dauerhaft zu pflegen (Gehölzzonen sind vor Beweidung zu schützen). Die steinigen Böden im Plangebiet, v.a. im Bereich des Flst. 217/3, erhalten keine zusätzliche Bodenauflage, vorhandene Blocksteine sind liegenzulassen oder an benachbarte Besonnungsflächen umzulagern.
- 1.3.5 An den Solartischen sind mind. 12 Nisthilfen für Kleinhöhlen- und Nischenbrüter zu installieren.  
*(Ausführungshinweis: Diese müssen so angebracht werden, dass sie für Kleintiere nicht erreichbar sind und in der Morgensonne liegen.)*
- 1.3.6 Unter den zur Erhaltung festgesetzten Großgehölzen entlang der Bahnlinie ist langlebiges Fallholz einzulagern und es sind mind. 10 verschiedenartige, langlebige Nisthilfen für Fledermäuse/ Großhöhlenbrüter zu installieren.
- 1.3.7 Die mit Ziffer 1 gekennzeichneten Flächen sind zu krautigen Säumen zu entwickeln und mit Lockergebüsch standortheimischer Heckenarten zu bepflanzen.  
Innerhalb der Randeingrünung ist die Anlage einer Zufahrt in max. 5 m Breite zulässig.
- 1.3.8 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.3.9 Zäune müssen für Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar sein.
- 1.4 Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)**
- 1.4.1 Fläche für ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Bewohner der Außenbereichsbebauung Flst. 216/1 und 218/1.

## **2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **2.1 Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind grundsätzlich gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen/Abt. hessenARCHÄOLOGIE weist mit Stellungnahme vom 22.10.2020 konkret auf möglicherweise vorhandene Bodendenkmäler hin:

*„In unmittelbarer Nähe zu dem Planungsgebiet befinden sich die Überreste eines spätbronzezeitlichen Bestattungsplatzes, der 1949 entdeckt worden ist.*

*Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.*

*Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.“*

Das weitere Vorgehen ist daher mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

## **2.2 Kampfmittel**

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist mit Stellungnahme vom 02.11.2020 auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel hin:

*„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.*

*Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.*

*Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten oder Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.“*

Das weitere Vorgehen ist daher mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

## **2.3 Altlasten, Bodenkontaminationen**

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch 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.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (Downloadlink: [rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/content-downloads/Baumerkblatt\\_090515\\_Stand\\_131014\\_0.pdf](http://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/content-downloads/Baumerkblatt_090515_Stand_131014_0.pdf)).

## **2.4 Bodenschutz**

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

- Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.

- Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
- Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende ([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_bauausfuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf))
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer ([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_haeuslebauer\\_textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf))

## **2.5 Grundwasserschutz**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebiets der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf (Trinkwasserschutzgebietsverordnung: Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 48/1987, Seite 2373 – 2378).

Das geplante Vorhaben verletzt den in § 6 Nr. 2 der o.g. Verordnung enthaltenen Verbotstatbestand des Errichtens von sonstigen baulichen Anlagen im Sinne der Hessischen Bauordnung.

Zur Durchführung des Vorhabens ist eine Befreiung von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen und einzuholen.

## **2.6 Vegetations- und Wurzelraumschutz**

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

## 2.7 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang von Bundesfernstraßen gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich 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 § 9 Abs. 2 FStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenverkehrsbehörde.

## 2.8 Erhalt von Infrastruktur

Im Westen innerhalb des dortigen Wirtschaftswegs verlaufen Leitungen der EAM Netz GmbH Stadtallendorf, des Zweckverbands Mittelhessischer Wasserwerke sowie der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Bau- und Planungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Darüber hinaus sind auch die erforderlichen Abstands- und Schutzstreifen der Erd- und Freileitungen bei den jeweiligen Ver- und Entsorgern zu erfragen und zu beachten.

Der Weg dient auch der Anbindung des ehemaligen Bahnhauses - die Erschließungsfunktion des Weges ist daher zu erhalten.

## 3. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

(standortheimische Arten)

### 3.1 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Taxus baccata</i>	- Eibe

### 3.2 Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche

<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i>	

### 3.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäude- und Zaunbegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjeliieber (Geißschlinge)
<i>Parthenocissus qiunquefolia</i>	- Selbstkletternder Wein
<i>Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen</i>	

### 3.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

<u>Äpfel :</u>	<u>Birnen :</u>
<i>Bismarckapfel</i>	<i>Alexander Lukas</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	<i>Clapps Liebling</i>
<i>Blenheimer</i>	<i>Graue Jagdbirne</i>
<i>Bohnapfel</i>	<i>Grüne Jagdbirne</i>
<i>Brauner Matapfel</i>	<i>Gellerts Butterbirne</i>
<i>Brettacher</i>	<i>Gute Graue</i>
<i>Danziger Kantapfel</i>	<i>Gute Luise</i>
<i>Freiherr v. Berlepsch</i>	<i>Nordhäuser Winterforelle</i>
<i>Gelber Edelapfel</i>	<i>Oberösterreichische Weinbirne</i>
<i>Gelber Richard</i>	<i>Pastorenbirne</i>
<i>Gloster</i>	
<i>Hauxapfel</i>	<u>Süßkirschen :</u>
<i>Herrenapfel</i>	<i>Büttners Rote Knorpelkirsche</i>
<i>Jakob Lebel</i>	<i>Dönnisens Gelbe</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Frühe Rote Meckenheimer</i>
<i>Landsberger Renette</i>	<i>Große Prinzessin</i>
<i>Muskatrenette</i>	<i>Große Schwarze Knorpelkirsche</i>
<i>Oldenburger</i>	<i>Hedelfinger</i>
<i>Ontario</i>	<i>Schmalfelds Schwarze</i>
<i>Orleans Renette</i>	
<i>Rheinischer Bohnapfel</i>	<u>Sauerkirschen :</u>
<i>Rheinischer Winterrambour</i>	<i>Ludwigs Frühe</i>
<i>Rote Sternrenette</i>	<i>Hedelfingers Frühe</i>
<i>Roter Booskop</i>	
<i>Schafsnase</i>	<u>Pflaumen/Zwetschgen :</u>
<i>Schneeapfel</i>	<i>Bühler Frühzwetschge</i>
<i>Schöne aus Nordhausen</i>	<i>Ortenauer Hauszwetschge</i>
<i>Schöner von Booskop</i>	<i>Wangenheims Frühzwetschge</i>
<i>Winterrambour</i>	
<i>Winterzitroneapfel</i>	

### 3.5 Hinweis: Invasive Arten

Ausbreitungsaggressive **invasive Arten** dürfen nicht angepflanzt werden. Hierzu gehören insbesondere:

<i>Acer negundo</i>	- Eschen-Ahorn
<i>Ailanthus altissima</i>	- Götterbaum
<i>Amorpha fruticosa</i>	- Bastardindigo
<i>Prunus serotina</i>	- Späte Traubenkirsche
<i>Rhus hirta</i>	- Essigbaum
<i>Robinia pseodoacacia</i>	- Robinie
<i>Rosa rugosa</i>	- Kartoffel-Rose
<i>Rubus armeniacus</i>	- Armenische Brombeere
<i>Vaccinium angustifolium x corymbosum</i>	- Amerikanische Kultur-Heidelbeere

sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau