



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per E-Mail: stella.nahmen@buero-zillinger.de

Magistrat
der Stadt Groß-Umstadt
Markt 1
64823 Groß-Umstadt

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/27-2023/4**
Dokument-Nr.: **2025/73228**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Kontakt: Petra Langsdorf
Zimmernummer: 3.005
Telefon: +49 6151 12 6328
E-Mail: Petra.Langsdorf@rpda.hessen.de
Datum: 27. Februar 2025

Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplanentwurf „Solarpark Am Wiebelsbacher Weg“ sowie

3. Änderung des **Flächennutzungsplans** für diesen Bereich

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Schreiben des Planungsbüros Ingenieurbüro Zillinger vom 18. Dezember 2024

Meine Stellungnahme vom 17. Oktober 2023, Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d
02.06/27-2023/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben,
stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Ziel der o. a. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungs-
planes ist die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung einer
Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Erzeugung erneuerbarer Energie. Den Planunterlagen
zufolge soll eine aufgeständerte PV-Anlage mit paralleler landwirtschaftlicher Nutzung ent-
stehen.

Dazu soll eine rund 9,4 ha große Fläche im Süden der Gemarkung Umstadts, zwischen
Bahn und Bundesstraße 45, im Flächennutzungsplan künftig als Sonderbaufläche Photo-



voltaik dargestellt und im Bebauungsplan - in Modifizierung zu der in der Vorentwurfsplanung angestrebten Ausweisung als Agri-PV-Anlage - nun als Sondergebiet „Photovoltaikanlage, Indizes 1 bis 4“ ausgewiesen werden.

In einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen wird, soll, die Nutzung als Agri-PV Anlage, d.h. die parallele landwirtschaftliche Nutzung der PV-Anlage gemäß dem vorgelegten Konzept festgeschrieben werden.

In den (südlichen) Plangeltungsbereich wurden dabei Flächen einbezogen, die in einem gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB privilegierten Bereich (neben einer zweigleisigen Eisenbahnstrecke) liegen.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Planungsfläche liegt vollständig in einem im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Vorranggebiet für Landwirtschaft, welches von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz sowie teilweise von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert wird.

Das Vorhaben ist regionalplanerisch raumbedeutsam. Die Planung widerspricht Ziel Z3.4.1-3 (Ausweisung von Sonderbauflächen nur im Vorranggebiet Siedlung) und Ziel Z10.1-10 (im Vorranggebiet Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen) des RPS/RegFNP 2010. Eine Umsetzung der Planung ist nur im Wege der Zulassung einer Abweichung von den entgegenstehenden Zielen des RPS/RegFNP 2010 möglich.

Die Stadt Groß-Umstadt hat daher mit Schreiben vom 11. November 2024 einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen RPS/RegFNP 2010 gestellt. In diesem Zusammenhang wurde mittels einer entsprechend durchzuführenden überschlägigen Vorprüfung gemäß § 8 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) auch geprüft, ob die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG berührt sind und anstelle einer Zielabweichung eine Änderung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich wäre.

Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen hat die Zulassung der Abweichung am 21. Februar 2025 beschlossen.

1. Bei Umsetzung der in der Beschlussvorlage zur Abweichungszulassung formulierten Nebenbestimmungen bestehen gegen das Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken.

2. Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass in Kapitel 3.1 der Begründung zum Vorhaben der Vollständigkeit halber auch die betroffenen Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen und den Grundwasserschutz aufgeführt werden sollten.

Bei den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen handelt es sich, gemäß Grundsatz G4.6-3 RPS/RegFNP 2010, um 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. 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. Der vorgenannte Grundsatz ist zu berücksichtigen.

Es sind über 9 ha Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz betroffen. Gemäß Grundsatz G6.1.7 RPS/RegFNP 2010 sind zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht 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 grundwassergefährdende Wirkungen ausgehen können. Die Wasserschutzgebietsverordnung in der betroffenen Schutzzone IIIA des festgesetzten WSG Brunnen 1-5 - Neu, Groß-Umstadt (WSG-ID 432-106) ist zu beachten. Der vorgenannte Grundsatz ist zu berücksichtigen.

II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser

1. Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet

3. Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen 1-5 der Stadtwerke Groß-Umstadt. Die entsprechende Verordnung vom 30.01.2007 (StAnz. 11/2007 S. 550) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzone geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend.

1. Die Nebenbestimmungen enthalten 3 Vorgaben und betreffen nur den Bebauungsplan:
 1. Die Flächen sind mit einer standortangepassten artenreichen Wiesensaatgutmischung einzusähen.
Die Einzäunung muss einen Mindestabstand von 0,1 m zum Boden einhalten.
 2. Die Befristung der Nutzung mit einer Photovoltaikanlage erfolgt auf 30 Jahre.
 3. Als Nachfolgenutzung ist die Fläche für die Landwirtschaft zu nutzen.
Wenn eine landwirtschaftliche Nutzung aus naturschutzrechtlichen Gründen unzulässig ist, ist wahlweise erneut ein Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik oder eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorzusehen.

Zu 1.: Dies ist textlich im Bebauungsplan festgesetzt. Gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan ist sogar ein 0,2 m Abstand zum Boden einzuhalten.

Zu 2. Die Nutzungsdauer ist bereits im städtebaulichen Vertrag mit mindestens 20 Jahren enthalten. Der Vertrag wurde entsprechend angepasst.

Zu 3.: Der städtebauliche Vertrag wurde entsprechend ergänzt.

Der Beschluss zum Antrag auf Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird als Anlage der Begründung beigegeben.

2. Im Umweltbericht wird hierauf in den Kapiteln 2.1.4 und 2.1.5 eingegangen. Dessen ungeachtet wird Kapitel 3.1 der Begründung wie folgt ergänzt:
„Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) auch als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ausgewiesen sowie ist der südwestliche Bereich auch als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie der südliche Bereich von einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert.
Die Module werden aufgeständert errichtet, sodass eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets Hochwasserschutz nicht bestehen wird.“

Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sollen von Bebauung freigehalten werden, damit die Produktion von Kalt- und Frischluft sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen freigehalten werden.

Durch den Bau der Freiflächenphotovoltaikanlage mit landwirtschaftlicher Nutzung werden in diesem Falle die Abflussschneisen nicht beeinträchtigt, da das Gelände in östlicher Richtung abfällt, sodass die Kalt- und Frischluft von Westen weiter in östlicher Richtung ins Tal strömen kann.

Dies wird begünstigt, da die Photovoltaikmodule in Richtung Süden aufgeständert errichtet werden, daher in einer Achse von Osten nach Westen und damit parallel zur Strömung. Die Module stellen daher keine nennenswerte Behinderung der Luftströmung dar.

Zusätzlich ist zu beachten, dass die Module mit Bodenfreiheit und insgesamt maximal 3 m hoch errichtet werden.

Die Kaltluftproduktion wird ebenfalls nicht verringert, da wesentliche Befestigungen bzw. Versiegelungen nicht vorgenommen werden. Bei der geplanten Grüneinsaat auf 4,8 ha wird die Kaltluftproduktion sogar erhöht, da die Kaltluftproduktion auf Grünflächen höher als bei der Intensivlandwirtschaft ist, daher dem heutigen Bestand.“

Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach §52 WHG ausgesprochen werden könnte. Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten.

Es gibt keine Gründe, die dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen, sofern folgendes beachtet wird:

- Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt.
- Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.
- Jegliche Wartungsarbeiten an sowie Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen müssen während der Bauphase und im Zuge des Unterhaltes außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen.
- Während der Bauarbeiten und auch im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.
- Als Transformatoren sind in der Zone III Trockentransformatoren einzusetzen. Ggf. sind zusätzliche Auflagen zum Brandschutz notwendig.
- Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.
- Beschädigte Modulteile (z.B. durch Hagel, Brand, Vandalismus) sind sofort gegen neue auszutauschen
- Mit Ende der Nutzung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist diese umgehend ordnungsgemäß zurückzubauen.

Explizit weise ich darauf hin, dass die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in Wasserschutzgebieten immer mit höheren Kosten verbunden ist, da bereits bei der Planung und Konzeption besondere Anforderungen beachtet werden müssen, damit weder das Schutzgebiet noch die Anlage selbst zu Schaden kommen.

2. Umweltprüfung

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten

3. Hierauf wird bereits in der Begründung hingewiesen. Änderungen sind nicht erforderlich.

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage ist grundsätzlich im Wasserschutzgebiet zulässig.

4. Diese Details sind im Rahmen der Fachplanung zu beachten. Die Investoren werden unabhängig von der Bauleitplanung informiert.

5. Im Umweltbericht wird auf das Schutzgut Wasser, daher auch auf das Grundwasser, eingegangen.

Eine Ergänzung ist nicht erforderlich. Hierbei ist auch beachtlich, dass lediglich eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit landwirtschaftlicher Nutzung errichtet werden soll und daher das Niederschlagswasser weiterhin vor Ort, wie bisher, versickern kann. Nennenswerte Befestigungen und Ähnliches sind nicht vorgesehen.

Da gemäß Bebauungsplan rd. 50 % der Flächen mit einem Heuboden- oder mit einem Mulchsaatgut einzusäen sind und diese Flächen extensiv ohne Düngung und ohne Pestizideinsatz gemäß der textlichen Festsetzungen zu bewirtschaften sind, wird ein etwaig vorhandener Schadstoffeintrag sogar wesentlich reduziert.

Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie dienlich.

3. Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz

6. Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz gemäß Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010. Nach § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPg sind Vorbehaltsgebieten bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Wenn mit den Festsetzungen im Bebauungsplan von der durch die Festlegung als Vorbehaltsgebiet hervorgehobenen Raumfunktion zum Schutz des Grundwassers abgewichen werden soll, ist dafür durch den Planungsträger eine besondere Begründung zu erbringen.

4. Änderung des Flächennutzungsplans

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

Es bestehen keine Bedenken gegen den o. a. Bebauungsplan sowie gegen die Flächennutzungsplanänderung. Anmerkungen und Hinweise werden keine vorgebracht.

3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Es bestehen keine Bedenken gegen den o. a. Bebauungsplan sowie gegen die Flächennutzungsplanänderung. Anmerkungen und Hinweise werden keine vorgebracht.

4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

6. Es wird auf die Ziffern 2, 3 und 5 dieser Abwägung sowie auf den Umweltbericht verwiesen. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in dem Bebauungsplan Solarpark „Am Wiebelsbacher Weg“ Gemarkung Umstadt umfangreich betrachtet, insbesondere im Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden vom 28.12.2023, im Umweltbericht vom 02.12.2024 und in der Begründung vom 02.12.2024.

In den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird unter Ziffer 2.5 die Einsetzung einer bodenkundlichen Baubegleitung, für Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, eingefordert.

Die Bodenfunktionen des Standorts sind mittel- hoch und sehr hoch, was zunächst gegen eine Nutzung durch eine Photovoltaikanlage spricht. Durch die Auswahl einer „Agri“-Photovoltaikanlage ist die Flächeninanspruchnahme jedoch nur sehr gering (0,5%). Im Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden wird für den Eingriff in das Schutzgut Boden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein BWE-Defizit von 9,03 BWE angegeben.

Unter Berücksichtigung der plangebietsinternen bodenbezogenen Maßnahmen wird ein bodenschutzbezogener Ausgleichsüberschuss in Höhe von 66,10 BWE generiert. Erosionsschutzmaßnahmen (ID 7), die Etablierung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation auf erosionsgefährdeten Böden (ID 74), Nutzungsextensivierung (ID 15) und Bodenlockerung nach Abschluss der Baumaßnahmen (ID 4) führen zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen und damit zu einem bodenfunktionalen Gewinn.

7. Diese positive Bilanz für den Boden tritt jedoch nur ein, wenn die bodenschonende Errichtung bzw. Bodenschutzmaßnahmen bei Bau, Betrieb und Rückbau und die Ausgleichsmaßnahmen konsequent in der Praxis entsprechend der DIN 19639 umgesetzt werden.
8. Die Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie, Stand 28. Februar 2023 (im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)) ist anzuwenden.

Die Gewährleistung der Umsetzung der vorsorgenden Bodenschutzmaßnahmen erfolgt durch die Implementierung einer Bodenkundlichen Baubegleitung in der Planung, der Errichtung und des Rückbaus der PV-Anlage.

Die Einsetzung einer bodenkundlichen Baubegleitung für Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, ist in den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.5 festgelegt.
9. In der Begründung wird unter Ziffer 7 konkretisiert, dass die bodenkundliche Baubegleitung die bodenschutzrelevanten Maßnahmen planen und ein Konzept zum Schutz des Bodens erstellen muss. Während der Ausführung muss sie die bodenrelevanten Arbeiten überwachen. Dies betrifft zum Beispiel den Bodenabtrag und -auftrag, die Auflockerung

7. Da die DIN-Vorschriften, die Gesetze, die Festsetzungen des Bebauungsplanes usw. beachtet werden müssen und da eine bodenkundliche Baubegleitung eingesetzt werden muss, s. textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, kann davon ausgegangen werden, dass die Errichtung und der Betrieb für den Boden schonend erfolgt.
8. Da im Rahmen der Bauleitplanung nachgewiesen wurde, dass sinnvolle Alternativen bei Berücksichtigung der Rahmenbedingungen (Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien, Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Einspeisemöglichkeiten usw.) und Prüfung der Standorteignung nicht bestehen, enthält die Arbeitshilfe für die vorbereitende Bauleitplanung keine zusätzlichen Kriterien. Dies gilt auch für den Bebauungsplan.
Die Anregungen betreffen daher die Fachplanung.
9. Entsprechende Ausführungen enthält bereits die Begründung des Bebauungsplanes. Diese Ausführungen können allerdings nicht vollständig sein, da je nach Standort die bodenkundliche Baubegleitung die Maßnahme beurteilen und Vorgaben treffen muss.
Ergänzungen sind nicht erforderlich.

des Oberbodens, Wiederverwertung und die Entsorgung von etwaig mit Schadstoffen belastetem Boden.

10. Im Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden sind unter V. Monitoring und in der zusammenfassenden Erläuterung konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen aufgeführt, die umzusetzen sind.

11. Zur Reduzierung der Gefahr möglicher Bodenerosionen ist auf eine gleichmäßige Verteilung von Niederschlagswasser zu achten.

Um eine Minimierung einer Bodenversiegelung zu gewährleisten, ist insbesondere auf Bodenfundamente sowie versiegelte oder geschotterte Zufahrtswege zu verzichten. Auch bei der Zaunanlage sollte auf die Minimierung von Fundamenten geachtet werden.

Wenn technisch möglich, haben Verkabelungen oberirdisch zu erfolgen, um so Bodeneingriffe auf das nötigste Maß zu reduzieren.

Für die Gründung der Modulgestelle mit Materialien aus Metall wird aus Korrosionsschutzgründen überwiegend verzinkter Stahl verwendet. Werden verzinkte Stahlprofile, Stahlrohre bzw. Stahllanker im Boden bis in die wassergesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht, kann Zink verstärkt in Lösung gehen. Bei Bodenreaktionen im deutlich sauren oder alkalischen Bereich werden diese Effekte nochmals verstärkt. Für die Gründung der in der Regel großflächigen PV-Freiflächenanlagen werden viele Gründungselemente benötigt. Daher ist ein nicht unerheblicher Stoffeintrag ins Grundwasser mit Gefährdung seiner natürlichen Organismen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Hier sind andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden.

Die Gefahr einer Bodenkontamination durch PV-Anlagen mit Blei oder Cadmium wird nach derzeitigem Kenntnisstand bei intakten Solarmodulen bauartbedingt als sehr gering eingestuft. Sind Halbleiterschicht, Kontakte oder Verlotungen aufgrund von Beschädigungen der Module der Witterung ausgesetzt, sollten diese jedoch aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes nicht längere Zeit auf der Anlagenfläche verbleiben. Mögliche Schadstoffeinträge durch beschädigte Module sind zu melden.

Im Falle einer Reinigung der Module muss bei der Wahl des Reinigungsmittels eine Gefährdung des Bodenlebens und des Grundwassers ausgeschlossen werden.

Synthetische Reinigungsmittel sollen nicht eingesetzt werden.

Bauarbeiten:

12. Bei den Baumaßnahmen sind Bodeneingriffe auf den notwendigen Umfang zu minimieren, um die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Bodenverdichtungen sind dabei auf das absolut notwendige Maß zu beschränken, um den natürlichen Wasserhaushalt mit Versickerung und Speicherung zu erhalten.

10. Die Überwachung ist in § 4c BauGB vorgeschrieben. Änderungen für die Bauleitplanung sind daher nicht erforderlich.

11. Diese Details betreffen die Fachplanung.

12. Auf diese Themen wird teilweise in der Bauleitplanung eingegangen bzw. sind sie aufgrund von Vorschriften/Gesetzen ohnehin zu beachten. Teilweise betreffen sie auch die Fachplanung bzw. Bauausführung. Festsetzungen bzw. Änderungen sind nicht erforderlich.

Es dürfen keine Flächen außerhalb der festgelegten Baufelder in Anspruch genommen werden. Bautabuflächen (z. B. Ausgleichsflächen) dürfen nicht in Anspruch genommen oder befahren werden.

Gegebenenfalls notwendiger Bodenabtrag ist rückschreitend und getrennt nach Oberboden, Unterboden und Untergrund durchzuführen. Der freigelegte Unterboden ist nicht zu befahren.

Bodenauftrag/Wiedereinbau von Bodenmaterial hat vor Kopf zu erfolgen und entsprechend der ursprünglichen Horizontierung/Schichtung. Es sollte kein Einsatz schiebender Fahrzeuge erfolgen.

Am unmittelbaren Herkunftsort umzulagerndes Bodenmaterial ist stoffbezogen zu überprüfen und darf an der Einbaustelle zu keiner schädlichen Bodenveränderung führen.

Der Oberbodenabtrag für den Bereich der Kabeltrasse hat von der Baustraße aus oder rückschreitend zu erfolgen. Der Oberboden ist seitlich als Miete zu lagern. Der Unterbodenabtrag erfolgt für den Bereich der Kabeltrasse von der Baustraße aus oder rückschreitend mit dem Kettenbagger über dem auszuhebenden Kabelgraben und getrennt nach Unterboden und Untergrund. Der ausgehobene Unterboden ist getrennt von der Oberbodenmiete zu lagern, wobei eine Durchmischung von Ober- und Unterbodenmaterial nicht stattfinden darf – gegebenenfalls ist ein Geovlies einzusetzen.

Bodenkundliche Baubegleitung:

Die bodenkundliche Baubegleitung hat die Maßnahmen vor Ort zu betreuen. Grundsätzliches Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahme.

Durch die Festsetzung des Einsatzes einer bodenkundlichen Baubegleitung wird sichergestellt, dass im Rahmen der Bauüberwachung, ein fach- und sachgerechter Umgang mit Böden erfolgt und dieser dokumentiert wird.

Die bodenkundliche Baubegleitung erstreckt sich über die gesamte Planungs- und Umsetzungsphase und endet mit Abnahme und Dokumentation der erfolgreichen Wiederherstellung der durch das Vorhaben bedingten beeinträchtigten Böden und deren natürlichen Bodenfunktionen.

Die bodenkundliche Baubegleitung soll von der dafür ausgebildeten Person mit der entsprechenden Fachkunde vorgenommen werden.

Die Beauftragung der bodenkundlichen Baubegleitung ist spätestens drei Wochen vor Beginn der ersten Bauarbeiten dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz namentlich zu benennen und der Nachweis über die erforderliche Sachkunde zu erbringen. Die bodenkundliche Baubegleitung kann schutzgutübergreifend durch die ökologische Baubegleitung wahrgenommen werden, wenn die entsprechende Sachkunde nachgewiesen werden kann.

Innerhalb von vier Wochen nach Abschluss der Bodenarbeiten einschließlich etwaiger Wiedereinbau- oder Rekultivierungsmaßnahmen ist von der bodenkundlichen Baubegleitung ein Abschlussbericht in Form eines Abnahmeprotokolls in Text, Karte und Fotodokumentation zu verfassen und dem Dezernat Bodenschutz zur Prüfung vorzulegen. Mängel sind im Abnahmeprotokoll zu dokumentieren und in Abstimmung mit der Behörde geeignete Maßnahmen zu deren Beseitigung zu ergreifen.

Zwischenlagerung von Bodenmaterial:

Das bei der Maßnahme anfallende und zu verwertende Bodenmaterial ist nach verschiedenen Bodenarten getrennt in Bodenmieten zu lagern. Ein Verdichten des Materials ist grundsätzlich zu verhindern. Eine Lagerhöhe von über 2 m ist deshalb zu vermeiden.

Wassergesättigte/nasse Böden sind nicht in Mieten zu lagern. Als Bereitstellungsfläche ausgeschlossen sind Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen wie hohe Bodenfruchtbarkeit, hohes Wasserspeichervermögen sowie die Archivfunktion (§2 Abs.2 Nr.1, 2 BBodSchG) in besonderem Maße erfüllen.

Die Lagerung des Bodenmaterials auf nassem Untergrund oder auf Flächen, die durch Oberflächenabfluss vernässen könnten, ist zu vermeiden.

Die Arbeiten zur Zwischenlagerung sollen möglichst bodenschonend, bei guter Witterung (Sommermonate), durchgeführt werden.

Verwertung von Boden:

Fällt bei der Baumaßnahme Bodenmaterial an, das nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut wird, muss es entsprechend den allgemeinen Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes verwertet werden. Als Verwertungsort ausgeschlossen sind Böden, die in besonderem Maße die Bodenfunktionen, wie hohe Bodenfruchtbarkeit, hohes Wasserspeichervermögen, Archiv (§ 2 Abs.2 Nr. 1, 2 BBodSchG) erfüllen.

Durch die Maßnahme darf keine schädliche Bodenveränderung im Sinne des §7 Satz 2 BBodSchG hervorgerufen werden. Das Auf- oder Einbringen des zu verwertenden Bodenmaterials ist in schonender Weise auszuführen (Fahrzeuge mit Niederdruckreifen, Kettenfahrzeuge mit Breitbandlaufwerk) und die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o. g. Bebauungsplan "Solarpark Am Wiebelsbacher Weg" sowie der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Da der Immissionsschutz im vorausgegangenen Planungsschritt nach §4 Abs. 1 BauGB noch keine Stellungnahme abgegeben hatte, bitte ich den nachfolgenden Hinweis bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

13. Im Umweltbericht sind Angaben zu möglichen Lichtimmissionen zu machen. Diese sollten sich an den Empfehlungen zur Ermittlung, Beurteilung und Minderung der Blendwirkung von großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (https://www.lai-immissionschutz.de/documents/lichtinweise-2015-11-03mit-formelkorrektur_aus_03_2018_1520588339.pdf) orientieren.

III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Aus Sicht der von mir im Dezernat V 51.1 Landwirtschaft zu wahrenen Belange Landwirtschaft/Feldflur nehme wie folgt Stellung:

Laut Antragsunterlagen umfasst der Geltungsbereich von ca. 9,4 ha ausschließlich landwirtschaftliche Flächen. Diese werden derzeit ackerbaulich genutzt.

Das gesamte Vorhabengebiet ist im gültigen RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Laut Ziel Z10.1-10 des RPS/RegFNP 2010 hat die landwirtschaftliche Bodennutzung im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als "Vorranggebiete für Landwirtschaft" sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan wurde beantragt.

Nach dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (aktuelle Fortschreibung 2021) ist das Plangebiet in der Einstufung 1a (höchste Wertigkeit) der fünf Feldflurfunktionen auf-

14.

13. Der Umweltbericht wurde gemäß Anlage 1 des BauGB erstellt. Er enthält daher eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Eine Blendwirkung auf Verkehrsteilnehmer ist aufgrund der örtlichen Lage nicht möglich. Die Module werden in nordsüdlicher Richtung aufgestellt, sodass grundsätzlich eine Blendung nur in südlicher Richtung möglich wäre.

Eine Blendwirkung auf der östlich gelegenen Bundesstraße bzw. der westlich gelegenen Bahntrasse ist daher nicht möglich.

In Richtung Süden fällt das Gelände ab, eine Bebauung bzw. Verkehrstrassen sind nicht vorhanden, sodass auch in Richtung Süden eine Blendung nicht möglich ist.

Unabhängig davon gibt es blendfreie Module, die verwendet werden könnten, wenn dies im Rahmen der Fachplanung bzw. Genehmigungsverfahren notwendig erscheint.

Die Ergänzung des Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

14. Der Antrag auf Zulassung einer Abweichung wurde am 21.02.2025 genehmigt.

geführt. Damit haben diese Flächen das Potenzial für eine hohe Bedeutung als Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungs- und Schutzfunktion.

Laut Antragsunterlagen liegen die Ertragsmesszahlen im Geltungsbereich durchschnittlich bei ca. 65 und liegen damit leicht über dem Durchschnitt von Groß-Umstadt von rd. 63 Bodenpunkten.

Der Bewirtschafter der Fläche sei auch Eigentümer der Fläche. Eine Existenzgefährdung kann folglich ausgeschlossen werden.

15. Dass für den Landwirt die vorliegende Planung insgesamt als lohnenswert erscheint, kann nachvollzogen werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht stehen im Regierungsbezirk Darmstadt jedoch ausreichend Gebiete zum Freiflächen-PV-Ausbau außerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft und entlang von Autobahnen und mehrgleisigen Schienenwegen zur Verfügung, die prioritär geplant werden sollten. Weiter sind aus landwirtschaftlicher Sicht bei der Standortauswahl für Photovoltaikanlagen (bereits bestehende) Grünlandstandorte zu bevorzugen.
16. Für Einfriedungen und Hecken gelten die Abstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes, unter anderem § 16 bei angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücken und §§ 38-41 bei angrenzenden Wirtschaftswegen.

Ausgleichsmaßnahmen sind laut Antragsunterlagen nicht erforderlich, sodass extern keine weitere Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen notwendig ist.
17. Nach Nutzungsende der Photovoltaikanlage sollte die Fläche, wie aktuell, als Ackerland landwirtschaftlich bewirtschaftbar sein. Dies sollte durch etwaige Rückbau-/Rekultivierungsregelungen sichergestellt werden.
18. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegenüber der geplanten Beanspruchung von etwa 9,4 ha Vorranggebiet Landwirtschaft für eine Freiflächenphotovoltaikanlage Bedenken. Ohne Photovoltaikanlage wäre eine Umnutzung von Ackerland hin zu einer (teilweisen) Schafbeweidung unüblich. Aus der Erfahrung der bisherigen Verwaltungspraxis scheint eine Genehmigung der Planung wahrscheinlich. Es gilt dann kritisch zu beobachten, wie sich die landwirtschaftliche Nutzung unter bzw. zwischen den Modulen über Jahrzehnte hinweg tatsächlich entwickelt.

2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird festgehalten, dass meine Stellungnahme vom 17. Oktober 2023 umfassend berücksichtigt worden ist. Die artenschutzrechtliche Beurteilung der BPG Möller vom Dezember 2024 ist plausibel und nachvollziehbar. Hinsichtlich der kartierten Arten und Lebensräume sind bezüglich der Planung

15. Im Rahmen des zwischenzeitlich genehmigten Antrages auf Zulassung einer Abweichung wurde nachgewiesen, dass es sinnvolle Alternativen unter Berücksichtigung der vielen Vorgaben/Gesetze nicht gibt.
16. Auf das Nachbarrechtsgesetz wird nachrichtlich in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen.
17. Die Genehmigung des Abweichungsantrages enthält unter anderem diese Nebenbestimmung, daher Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung nach Beendigung der Nutzung „Photovoltaikanlage“. Die Nebenbestimmungen der Genehmigung des Abweichungsantrages werden nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Rückbau nach 30 Jahren wird durch städtebaulichen Vertrag geregelt.
18. Es wird auf die vorangegangenen Ziffern der Abwägung verwiesen.

keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz i. S. d. § 44 BNatSchG erkennbar.

Änderung Flächennutzungsplan

Aus Sicht der Oberen Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken.

Bebauungsplan

Es wird seitens der Oberen Naturschutzbehörde keine Stellungnahme abgegeben.

C. Hinweise

19. Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Eine **verfahrensrechtliche Prüfung** ist nicht erfolgt.

20. Da wir seit geraumer Zeit eine **elektronische Akte** führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Hoehere-Verwaltungsbehoerde).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Petra Langsdorf

Anlage: Merkblatt Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)

19. Der Kampfmittelräumdienst wurde vom Ingenieurbüro Zillinger beteiligt. Es gibt keine Hinweise auf Kampfmittel.

20. Die Unterlagen werden entsprechend vorgelegt.



Magistrat der
Stadt Groß-Umstadt
Markt 1
64823 Groß-Umstadt

Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt

Fr. Thau
06151 881-36 17
umwelt@ladadi.de
www.ladadi.de
Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)



**Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt
Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan "Solarpark Am
Wiebelsbacher Weg"**

Ihr Zeichen/Schreiben vom
Unser Zeichen
411.1-TOB-230697-TOB
Datum
13.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender
Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Gewässer- und Bodenschutz

Die vorgelegten überarbeiteten Antragsunterlagen wurden durch uns geprüft,
führen jedoch zu keiner Änderung unserer Stellungnahme vom 29.09.2023.

Wir weisen ergänzend darauf hin, dass am 01. August 2023 die Verordnung
über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen und
ihrer Gemische in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung –
ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten ist. Gleichzeitig tritt die Neufassung der
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Kraft. Durch den
Bescheidinhaber ist vor Baubeginn eine Einstufung des aufzubringenden
Materials unter Berücksichtigung der ErsatzbaustoffV und der BBodSchV
vorzunehmen.

Sofern der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen im Bereich von
technischen Bauwerken geplant ist, sind die Vorgaben der ErsatzbaustoffV zu
beachten. Durch den Bescheidinhaber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob
eine Anzeige nach § 22 ErsatzbaustoffV erforderlich ist. Für die Entgegennahme
der Anzeige ist die Abfallbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt
zuständig.

Postanschrift:
Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:
Kresshaus Darmstadt
Jägerstorstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein
06151 881-0

Fristenbriefkasten:
Jägerstorstraße 207
64289 Darmstadt

Sprechzeiten:
nach Terminvereinbarung

Bankverbindung:
Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEF1DAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

USt-IdNr. DE11608693

1. Die Stellungnahme vom 29.09.2023 wurde abgewogen und das
Abwägungsergebnis mitgeteilt. Eine erneute Abwägung ist daher nicht
erforderlich. Gemäß der Abwägung wurde u.a. nachrichtlich ein Hinweis
auf die Wasserschutzzone in die Begründung aufgenommen.

Die Anregungen betreffen die Fachplanung bzw. Bauausführung. Für
die Bauleitplanung sind keine Änderungen erforderlich.

Untere Naturschutzbehörde

Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB nehmen wir zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6, Ziffer 7, Buchstaben a und b BauGB) zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan „Solarpark Am Wiebelsbacher Weg“ der Stadt Groß-Umstadt Stellung.

1. Schutzgebiete des Bundesnaturschutzgesetzes (Kapitel 4 BNatSchG)

Auswirkungen auf Schutzgebiete werden **aufgrund der Abstände** zum Planungsbereich nicht erwartet.

2. Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensation (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 14 ff BNatSchG)

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da sich insgesamt ein Biotopwert-Überschuss ergibt.

3. Artenschutz (nach Kapitel 4 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG)

3. Bei Berücksichtigung der in den textlichen Festsetzungen festgelegten Bauzeitenregelung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Bei Nicht-Einhaltung der Bauzeitenregelung ist vor Beginn der Baufeldfreimachung eine ökologische Baubegleitung mit ornithologischer Expertise hinzuzuziehen.

Landwirtschaft

4. Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur wird eine Planung von Agri-Photovoltaikanlagen (Agri-PV) aufgrund der kombinierten Nutzung ein und derselben Landwirtschaftsfläche (Hauptnutzung durch Landwirtschaft, Sekundärnutzung durch PV-Anlage) und unter Beachtung der DIN SPEC 91434 weiterhin befürwortet. Zwischenzeitlich wurde das Zielabweichungsverfahren für eine Freiflächenphotovoltaikanlage bei der Regionalversammlung beantragt, da sich die ca. 9,4 ha Planungsfläche u.a. in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft befindet.

Mit den Unterlagen wurde das landwirtschaftliche Nutzungskonzept (Anlage 3.1) für eine Agri-PV vorgelegt. Es ist davon auszugehen, dass eine derartige Anlage in der Regel nur dann wirtschaftlich betrieben werden kann, wenn die erhöhten Sätze der Einspeisevergütung geltend gemacht werden können. Hierfür ist eine Zertifizierung des Konzeptes der landwirtschaftlichen Nutzung erforderlich. Ein solches Zertifikat wird vor Errichtung der Anlage auf Grundlage der Prüfung des Konzeptes der landwirtschaftlichen Nutzung erstellt. Im Betrieb der Anlage ist in der Regel eine Zertifizierung im

3. Die Anregungen betreffen den Bebauungsplan. Für die Flächennutzungsplan-Änderung besteht kein Handlungsbedarf.

4. Die Anregungen betreffen die Fachplanung bzw. den späteren Betrieb. Anregungen für die Flächennutzungsplan-Änderung werden nicht vorgebracht.

Abstand von 3 Jahren vorgesehen. Die Zertifizierung erfolgt durch darauf spezialisierte und zugelassene Unternehmen. Dieses Zertifikat war nicht Bestandteil der Unterlagen.



5. Aus fachlicher Sicht der Landwirtschaft ist anzumerken, dass der im landwirtschaftlichen Nutzungskonzept angegebene Betreiber der Anlage, die G-Energie-ET UG, bisher nicht als landwirtschaftlicher Betrieb in Erscheinung getreten ist. Ebenso können wir den voraussichtlichen Flächenverlust von ca. 1,35 ha nicht nachvollziehen, da im Bereich der geplanten Ackerflächen nur noch ca. 56 % genutzt werden können (siehe Abb. 9 landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modultischen).
6. Im Formblatt Ausgleichsberechnung wird aufgeführt, dass von den ca. 9,4 ha Acker nach Fertigstellung der Agri-PV ca. 4,8 ha als Grünland, ca. 2,6 ha als Acker (intensiv genutzt, nicht beschattet durch Module) und ca. 1,9 ha als Acker (intensiv genutzt, beschattet durch Module) eingestuft werden. Die Zuordnung der Teilflächen Nr. 4 und 5 mit dem Typ-Nr. 11.191 können wir nicht nachvollziehen. Aufgrund der Ausführungen zu den Modultischen mit ca. 0,8 m - 2,9 m Aufständigung ist davon auszugehen, dass unter den Modulen keine intensive Ackernutzung erfolgen kann, sondern sich eher eine Ackerbrache entwickelt oder ggf. eine regionale Grünlandmischung eingesetzt wird. Vermutlich wird auch der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngern auf der Ackerfläche eingeschränkt, um die Funktionalität der Solarmodule nicht zu beeinträchtigen. Auf dem Grünland ist eine ökologische Bewirtschaftung bereits vorgesehen. Wir regen an, die Bilanzierung zu überarbeiten.
7. Das Bauvorhaben sollte von Anfang an durch eine bodenkundliche Baubegleitung begleitet werden, da auch schon die Befahrung der Fläche einen Eingriff in den Boden darstellt u.a. in Form von Bodenverdichtung. Dies ist im Bebauungsplan zu ändern sowie auf die LABO-Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ hinzuweisen. Nur wenn beim Aufbau und Rückbau der Anlage der Bodenschutz entsprechend Beachtung findet, kann gewährleistet werden, dass die geplante extensive Grün- und Ackerlandnutzung sowie die Folgenutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ unproblematisch umgesetzt werden kann.
8. In der Begründung sowie den Textlichen Festsetzungen finden sich keine konkreten Aussagen zur Rückbau- / Rekultivierungsregelung. Hier verweisen wir auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Die Aussage, dass als Folgenutzung weiterhin landwirtschaftliche Fläche vorgesehen ist, halten wir nicht für ausreichend.
9. Die Aussage in den Unterlagen, dass eine Intensivlandwirtschaft auf Erosionsflächen gemäß GLÖZ 5 möglichst unterlassen werden soll, ist nicht korrekt. Die landwirtschaftlichen Flächen in den Gemarkungen Groß-Umstadt sowie Wiebelsbach haben mehrheitlich dieselbe Erosionseinstufung und somit dieselben Auflagen einzuhalten. Unter diesen Voraussetzungen wirtschaften die Landwirte weiterhin und erzeugen Nahrungs- und Futtermittel.
10. Aus Sicht der Belange der Landwirtschaft / Feldflur tragen wir aufgrund unserer Ausführungen weiterhin grundsätzliche Bedenken zu dieser Planung vor, da es sich hier um wertvolles Ackerland handelt.

Wir bitten um zeitnahe Mitteilung der Abwägungsergebnisse.

5. In den Sondergebieten 1 und 3, s. Abb. 6 der Begründung, Kategorie 2 B lt. DIN SPEC, wurde die landwirtschaftlich nutzbare Fläche bis zur Modulunterkante des zweiten Ständers, s. Abb. 8 der Begründung, gerechnet. Die lichte Höhe nach dem zweiten Ständer liegt bei circa 2,30 m. Die darunter liegende Fläche von 5,17 m wurde als nicht nutzbar eingestuft. Daraus folgt als nicht nutzbare Fläche im SO 1 mit einer Gesamt-Modultischlänge von 1413 m und im SO 3 mit einer Gesamt-Modultischlänge von 1812 m: $(1413 \text{ m} + 1812 \text{ m}) \times 5,17 \text{ m} = 12.883 \text{ m}^2$
In den Sondergebieten 2 und 4, Kategorie 2 D lt. DIN SPEC, muss lediglich der einzelne Ständer in Abzug gebracht werden.
Es wurde die gesamte Modultischlänge einschl. der Pfostenmaße abgezogen:
SO 2 mit einer Gesamt-Modultischlänge von 1.890 m und im SO 4 mit einer Gesamt-Modultischlänge von 1.132 m: $(1.890 \text{ m} + 1.132 \text{ m}) \times 0,1 \text{ m} \times 2 \text{ Ständerreihen} = 604 \text{ m}^2$
Außerdem sind Traföhäuschen mit 50 m² in Abzug zu bringen.
Die nicht nutzbare landwirtschaftliche Fläche beträgt daher $12.883 \text{ m}^2 + 604 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 = 13.537 \text{ m}^2 = 1,35 \text{ ha}$. Dies sind 14,1 % von der Gesamtgröße (95.554 m²)
6. Die Anregungen betreffen den Bebauungsplan.
Die geplante Nutzung ist ausführlich beschrieben und im erforderlichen Umfang im Bebauungsplan festgesetzt worden. Ein Maß für den Bodenabstand bzw. die maximale Höhe der Module ist nicht festgesetzt. Je nach Aufstellung der Module ist die Nutzung der Fläche mehr oder weniger eingeschränkt.
Auch eine etwaige Beeinträchtigung der Sonneneinstrahlung ist von der Aufstellung abhängig. Grundsätzlich kann zum Beispiel ein größerer Bodenabstand gewählt werden.
Die in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gewählten Typnummern entsprechen der Kompensationsverordnung und berücksichtigen die geplante Nutzung.
7. Die Anregungen betreffen den Bebauungsplan bzw. die Fachplanung.
Es ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die bodenkundliche Baubegleitung bei allen Maßnahmen einzusetzen ist, bei denen in den Boden eingegriffen wird. Sie wird daher auch die Planung prüfen und ist somit von Anfang an involviert.
8. Die Anregungen betreffen den Bebauungsplan.
Der Rückbau ist durch städtebaulichen Vertrag gemäß den Nebenbestimmungen der Abweichungsgenehmigung geregelt. Die Nebenbestimmung lautet:
„Als Nachfolgenutzung ist Fläche für die Landwirtschaft (§§ 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a), 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a) BauGB) darzustellen bzw. festzusetzen. Gleichzeitig ist darzustellen bzw. festzusetzen, dass für den Fall, dass eine landwirtschaftliche Nutzung aus naturschutzrechtlichen Gründen unzulässig ist, wahlweise erneut ein Sondergebiet Freiflächen- Photovoltaik oder eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 5 Abs. 2 Nr. 10, 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) dargestellt bzw. festgesetzt werden kann.“
Diese Nebenbestimmung wird auch nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.
9. Die Vorgaben der GLÖZ 5 auf Erosionsflächen sind eindeutig und führen zu einer Beeinträchtigung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten.
10. Es wurde nachgewiesen, dass es sinnvolle Alternativen bei Berücksichtigung der

Untere Verkehrsbehörde

11. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine grundlegenden Bedenken. Es ist allerdings sicherzustellen, dass von der Anlage keine Blendwirkung auf die nahegelegene B 45 und dortige Verkehrsteilnehmer ausgeht.

Polizeipräsidium Darmstadt

Von verkehrspolizeilicher Seite bestehen keine Bedenken. Einer möglichen Blendung des Verkehrs auf der B45 wird bereits durch die Ausrichtung der Module vorgebeugt.

Brand- und Katastrophenschutz

Gegen die geplante Maßnahme bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen und nachfolgende Punkte beachtet werden:

12. Brandschutz

Um ein Übergreifen eines Brandes in angrenzende Naturräume möglichst zu vermeiden und zur Reduzierung des Einsatzes von Löschwasser im Brandfall, sind die Anforderungen an den Brandschutz der PV-Anlage nach § 14 der Hessischen Bauordnung bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Dies gilt in erster Linie für die Anordnung der Solarmodule, sofern diese horizontal aneinander angeordnet werden. Daher sind Modulflächen/Baufelder so anzuordnen/festzusetzen, dass einer Brandausbreitung vorgebeugt wird und wirksame Löscharbeiten erfolgen können. Der aktuelle Wasserwerfer des TLF 4000 der Feuerwehr Groß-Umstadt hat eine Wurfweite von max. 60 m. Dabei ist insbesondere auf die Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände und notwendige Brandgassen zu achten.

Um dies zu erreichen, dürfen die Modulfelder in der Breite nicht mehr als 120 m betragen, bzw. alle 120 m benötigt die Feuerwehr eine Durchfahrt von mindestens 5 m Breite. Die Beteiligung der Brandschutzdienststellen sowie der örtlichen Feuerwehren als Träger öffentlicher Belange ist sicherzustellen.

Hinweis: In Hessen wurde mit der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (HVV TB) die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" unter HE 1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Rahmenbedingungen (Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien, Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Einspeisemöglichkeiten usw.) und Prüfung der Standorteignung nicht gibt. Folgerichtig wurde auch der Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 genehmigt.

11. Eine Blendwirkung ist aufgrund der örtlichen Lage nicht möglich. Die Module werden in nordsüdlicher Richtung aufgestellt, sodass grundsätzlich eine Blendung nur in südlicher Richtung möglich wäre. Eine Blendwirkung des Verkehrs auf der östlich gelegenen und parallel verlaufenden Bundesstraße ist daher nicht möglich. Ungeachtet dessen enthalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einen Hinweis, dass es zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer kommen darf.
12. Der ausreichende Brandschutz ist bei der Planung und bei der Ausführung zu beachten.



Untere Denkmalschutzbehörde

13. Die Bahnstrecke der „Odenwaldbahn“ ist als Gesamtanlage geschützt. Sie liegt in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Solarparks. Die konkrete Planung bedarf der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG).

Hinweis:

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege.

Zur gesonderten Stellungnahme oder zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.

Sportkreis Darmstadt-Dieburg
Altlasten
Bauaufsicht (Az. 410 - 23/2025/P)

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Dr. Fischbach

13. In die Begründung wird nachrichtlich aufgenommen: „Die Bahntrasse ist als Gesamtanlage denkmalgeschützt. Die Photovoltaikanlage ist daher gemäß § 18 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig.“



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Ingenieurbüro Zillinger
Weimarer Straße 1
35396 Gießen

Aktenzeichen

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

Datum

20. Februar 2025

Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt
Bebauungsplan „Solarpark Am Wiebelsbacher Weg“ sowie Flächennutzungsplan-Änderung
Nr. 3 „Solarpark Am Wiebelsbacher Weg“, Gemarkung Umstadt
hier: Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihre E-Mail vom 18. Dezember 2024

Sehr geehrter Herr Zillinger,

gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände.

Folgende fachlichen Hinweise sind im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:

- 1.
- Sollen für die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen gesonderte temporäre Baustellenzufahrten eingerichtet werden, bedürfen diese einer Sondernutzungserlaubnis für eine Zufahrt von Hessen Mobil. Ein Antrag ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu stellen. Es ist eine Vorlaufzeit von 8 Wochen einzuplanen.
 - Während der Bauarbeiten ist die klassifizierte Straße, soweit erforderlich, zu reinigen.
 - Die Lagerung von Baustoffen und Geräten auf dem Straßengrundstück einer klassifizierten Straße wird nicht gestattet. Die Baustelleneinrichtungsflächen sind außerhalb des Straßengrundstücks einer klassifizierten Straße einzurichten.
 - Im Zuge der Verlegung von Leitungen im Straßengrundstück der klassifizierten Straße der B 45 für die notwendigen Anschlüsse an die öffentlichen Stromversorgungsnetze ist ein Straßenbenutzungsvertrag zwischen dem jeweiligen Versorger und Hessen Mobil abzuschließen.

1. Die Anregungen betreffen die Fachplanung bzw. die Bauausführung. Die Investoren werden unabhängig von der Bauleitplanung über die Hinweise informiert.



2.

- Für Schwerlasttransporte über die klassifizierten Straßennetze in Hessen ist rechtzeitig eine Transportgenehmigung bei Hessen Mobil (VEMAGS) zu beantragen.

- Gemäß der Begründung auf Seite 15 scheint eine Blendung der Verkehrsteilnehmer durch die Anordnung der Module ausgeschlossen zu sein.

Sollte jedoch widererwartend eine Blendung der Verkehrsteilnehmer festzustellen sind, sind geeignete Maßnahmen zur Beseitigung der Situation zu ergreifen (Änderung der Anordnung/Neigung der Module, Errichtung eines geeigneten Sichtschutzes, etc.).

3.

Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.

Mit freundlichen Grüßen



2. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten den nachrichtlichen Hinweis, dass die Planung wegen der bereits im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur etwaigen Blendwirkung mit Hessen Mobil abgestimmt werden muss.
3. Die personenbezogenen Daten sind unkenntlich gemacht.



DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

Ingenieurbüro Zillinger
Weimarer Straße 1

35396 Gießen



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
KTE – WSP Baurecht
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
Deutschland

baurecht-mitte@deutschebahn.com

Zeichen: TÖB-HE-25-197341/GO

Per E-Mail an:
stellungnahmen@buero-zillinger.de

13.02.2025

Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt

Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Am Wiebelsbacher Weg“, Gemarkung Groß-Umstadt und Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 für diesen Bereich

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihre Mail vom 18.12.24

DB-Strecke 4113 Eberbach – Hanau, Bahn-km 53,75 – 54,50 rechts der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

1. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Abstimmung bei Baumaßnahmen

2. Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

1. Eine Gefährdung bzw. Störung erscheint ausgeschlossen.
2. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgrund der Anregungen, die im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden, in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachrichtlich aufgenommen.



3. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Abstandsflächen

4. Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Bahnseitenweg

5. Der bestehende Bahnseitenweg muss jederzeit freigehalten werden, damit der Zugang zu den Bahnanlagen für DB-Mitarbeiter zum Zwecke von Instandhaltungs- oder Vegetationsarbeiten und in Notfallsituationen jederzeit gewährleistet ist.

Photovoltaikanlagen

6. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Bei mit 110 kV – Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die DB bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen.

Allgemeine Auflagen und Hinweise

7. **Einzuhaltende Sicherheitsabstände zu Bahnanlagen**

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von **Sicherheitsabständen** zwingend vorgeschrieben.

Während der Bauarbeiten ist der **Gleisbereich** (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 6,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

3. Es wird auf Ziffer 1 verwiesen.

4. Dies ist ohnehin zu beachten. Ergänzend wird auf Ziffer 1 verwiesen.

5. Der Bahnseitenweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

6. Eine Blendwirkung ist aufgrund der örtlichen Lage nicht möglich. Die Module werden in nordsüdlicher Richtung aufgestellt, sodass grundsätzlich eine Blendung nur in südlicher Richtung möglich wäre. Eine Blendwirkung auf der westlich gelegenen und parallel verlaufenden Bahntrasse ist daher nicht möglich. Unabhängig davon gibt es blendfreie Module, die verwendet werden könnten, wenn dies im Rahmen der Fachplanung bzw. Genehmigungsverfahren notwendig erscheint. Ergänzend wird auf Ziffer 1 verwiesen.

7. Die Anregungen betreffen die Fachplanung. Ergänzend wird auf Ziffer 1 der Abwägung verwiesen.



Bei **Parallellage zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen**, z.B. Straßen und Wasserwegen etc., ist der einzuhaltende Sicherheitsabstand der DS 800.001 Anlage 11 zu entnehmen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer **Überschwenkbegrenzung** (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche **Kranvereinbarung** abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

DB Netz AG
I.NA-MI-I 14 – ALV Oberbau
Herr Ulf Quellmalz
Frankenstraße 1-3, 56068 Koblenz
E-Mail: Ulf.Quellmalz@deutschebahn.com

Vorhandene Kabel und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb,

8.

8. Es sind keine Bepflanzungen vorgesehen.
Auch die übrigen Anregungen treffen auf diese Bauleitplanung bzw. auf die geplante Nutzung nicht zu.



entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Mit freundlichen Grüßen
DB AG - DB Immobilien

Cornelia
i.V. Co Lorenz
Digital unterschrieben
von Cornelia Co Lorenz
Datum: 2025.02.13
16:01:08 +01'00'

Gerd
i.A. Oehmichen
Digital unterschrieben
von Gerd Oehmichen
Datum: 2025.02.13
12:33:48 +01'00'

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++



Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



5



e-netz Südhessen AG Postfach 10 11 42 64211 Darmstadt

Ingenieurbüro Zillinger
Frau Marian Gawelek
Weimarer Straße 1
35396 Gießen

e-netz Südhessen AG
Maximilian Czetti
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon: (06151) 701-8514
E-Mail: stellungnahmen@e-netz-suedhessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 18.12.2024
Unser Zeichen: TOB-930
Datum: 13.02.2025

Bauleitplanung: Groß-Umstadt, Solarpark Am Wiebelsbacher Weg - § 4 Abs. 1 BauGB

1 = Pl

Sehr geehrte Frau Gawelek,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH.

Im Gebiet der Stadt Groß-Umstadt sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom, Gas und Straßenbeleuchtung.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08.09.2023. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert.

Mit freundlichen Grüßen
e-netz Südhessen AG

Die Stellungnahme wurde bereits abwägend berücksichtigt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt. Eine erneute Abwägung ist nicht erforderlich.

Dieses Schreiben wurde elektronisch generiert und ist daher auch ohne Unterschrift gültig.

e-netz Südhessen AG
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
www.e-netz-suedhessen.de
Sitz der Gesellschaft: Darmstadt
Reg.-Gericht Darmstadt HRB 86706

Vorstand:
Holger Klein
Ines Schultze
Aufsichtsratsvorsitzender:
Andreas Niedermaier

Ust.Idnr.: DE258553404
St.-Nr.: 007 225 46612
Bankverbindung:
Deutsche Bank AG
IBAN: DE21 5087 0005 0032 5977 00
BIC: DEUTDEFF508



Von: Richard Wildner <richard.wildner@t-online.de>
Gesendet: Montag, 24. Februar 2025 21:36
An: bauverwaltung@gross-umstadt.de
Cc: info@buero-zillinger.de
Betreff: Solarpark Am Wiebelsbacher Weg

6

F-Plan
B-Plan

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Bürger von Otzberg-Zipfen bin ich fast Nachbar der geplanten Agri-PV-Anlage und gebe deshalb folgende Stellungnahme ab.

Insgesamt gesehen ist eine PV-Anlage in der Feldflur, die weiterhin extensive landwirtschaftliche Nutzung ermöglicht, positiver zu bewerten als der jetzige Zustand mit großen Ackerschlägen, auf denen intensive Landwirtschaft mit Pestizid- und Düngereinsatz stattfindet. Vorzuziehen wäre natürlich die Installation von PV-Anlagen auf Parkplätzen und Dächern. Die Stadt sollte Besitzer entsprechender Flächen anschreiben, wie z.B. Edeka/Aldi, Gesamtfläche 20.000 qm. Zukünftig sollten Baugenehmigungen nur noch erteilt werden, wenn solche Dächer/Parkplätze mit PV-Modulen bestückt werden können.

1. Bei dem jetzigen Vorhaben muss davon ausgegangen werden, dass unter den installierten Modulen (70cm / 300cm) Trockenheit herrscht und kein Gras mehr wächst. Das ist bereits bei einer Biertisch-Garnitur der Fall. Es gibt die Möglichkeit, die Module senkrecht zu montieren, was auch die nutzbare Fläche vergrößern würde. Bei einer Wanderung mit dem OWK Otzberg habe ich im Odenwald eine große Agri-PV-Anlage mit senkrecht montierten Modulen gesehen. Es stellt sich die Frage, ob eine Senkrechtmontierung auch im Wiebelsbacher Weg sinnvoll und möglich wäre. Ich bitte um Prüfung.

3. Ich sehe noch eine Unklarheit, bzw. Widerspruch. Auf der einen Seite soll Extensivgrünland entstehen. Um dies zu erreichen dürfen weder Stickstoffdünger noch Pestizide eingesetzt werden, um möglichst einen Magerrasen entstehen zu lassen. Dies ist nicht einfach, denn der Nährstoffeintrag aus der Luft ist nicht zu unterschätzen. Andererseits wird gesagt, dass die Nitrat-Düngung um 20% unter Bedarf liegen soll und die Herbsdüngung verboten ist. Was ist das Ziel, "reduzierte" Landwirtschaft oder extensive Grünlandnutzung? Wie groß sollen die jeweiligen Flächen sein? Extensives Grünland mit Blumen und Blühstreifen sollte Vorrang haben, denn es gibt nur wenig davon.

4. Die extensive Nutzung wird Mäuse und andere kleine Nager anziehen. Daher sollte geprüft werden, ob Sitzgelegenheiten für "Mäusejäger" wie Bussard und Turmfalke angebracht werden können, ohne die Module zu verschatten.

5. Für den bis zu 2,50 m (2 m würden auch reichen) hohen Zaun sollte kein Maschendraht verwendet werden, in welchem sich Tiere verheddern können und qualvoll sterben. Der Zaun kann ohne weiteres mit einer kurzen Hecke umgeben werden, ohne dass die Leistung der Module eingeschränkt wird. Eine solche Hecke aus heimischen Pflanzen ist für das Klima gut,

1. Dies kann im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht beschlossen werden.
2. In der Bauleitplanung sind keine Details bezüglich der Aufständigung bzw. der Neigung der Module dargestellt. Die Anregungen betreffen die Fachplanung. Da die Module immer leistungsfähiger werden, kann eine Senkrechtaufstellung wegen der besseren Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen sinnvoll sein.
3. Im Bebauungsplan sind 2 unterschiedliche Teilflächen festgesetzt. Für die Sondergebiete mit den Indices 2 und 4, insgesamt rd. 4,8 ha groß, sind die Flächen unter und zwischen den Photovoltaik-Modulen mit Heubodensaatgut (> 15 g/m²) oder mit Mulchsaatgut einzusäen. Die eingesäten Flächen sind extensiv zu beweiden oder durch maximal 2-malige Mahd extensiv zu pflegen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Für die Sondergebiete mit Indices 1 und 3, insgesamt rund 4,6 ha groß, sind keine entsprechenden Vorgaben gemacht, da hier die Landwirtschaft möglichst intensiv erfolgen soll.
4. Entsprechende Maßnahmen können im Bedarfsfalle im Rahmen der Fachplanung, daher unabhängig vom Bebauungsplan, getroffen werden. Es besteht kein Erfordernis entsprechende Festsetzungen aufzunehmen.
5. Die Anregungen betreffen die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Bauausführung. Ein Maschendrahtzaun ist nicht vorgesehen. Es soll aus jetziger Sicht ein Stabgitterzaun mit einem 0,2 m großen Mindestabstand vom Boden errichtet werden. Gehölzpflanzungen, Steinhäufen und Ähnliches betreffen ebenfalls die befindliche Bauleitplanung bzw. die Fachplanung. Unabhängig davon ist dies im Bebauungsplan nicht vorgeschrieben, da dies aufgrund der Ergebnisse der ökologischen Bestandsaufnahme, der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich ist. Unabhängig davon, können diese Maßnahmen im Rahmen der Fachplanung vorgesehen werden.

↓
für Vögel, Eidechsen, Insekten und andere Kleinlebewesen sowie optisch ein Hingucker. Das trifft für einen Metallzaun nicht zu. Etwa 70 % der Solitärbiene nutzen nicht die "Insektenhotels", sondern benötigen für ihren Nachwuchs Bausand und/oder lockere Erde. Ein Versuch teilweise unter einem Modul und teilweise außerhalb wäre zu empfehlen. Stein- und Reisighaufen an nicht störender Stelle wären ebenfalls ein Ausgleich.

6. Da das Gelände auch steilere Hanglagen hat, sollten Maßnahmen getroffen werden, um Erosion bei Starkregen zu vermeiden.
7. Vielleicht habe ich es überlesen. Wer ist der Betreiber der Anlage, die Stadt, eine Genossenschaft mit Bürgerbeteiligung, Privatperson/en?
8. Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass die diversen Unterlagen zu viele Seiten Papier verbrauchen und zu sehr ins Detail gehen sowie einen enormen Arbeitsaufwand und auch Kosten bedeuten. Vieles wiederholt sich oder wird zu ausführlich beschrieben, wie z.B. die Bodenbeschaffenheit von Seite 17 bis 23 im Umweltbericht, der selbst 63 Seiten hat. Alles zusammen ergeben sich mehrere hundert Seiten. Wer soll das lesen? Ich habe das nur "quer gelesen", auch auf die Gefahr hin, Wichtiges zu übersehen. Weniger Bürokratie und Beschränkung auf das Notwendige wäre zu empfehlen.

Mit freundlichen Grüßen

Richard Wildner

--
Richard Wildner

Nalsbachring 11
64853 Otzberg
Tel./Fax: 06162 71899

6. Die Anregungen betreffen die Fachplanung und die Bauausführung. Ein solches Detail muss in der Bauleitplanung nicht berücksichtigt werden. Gegebenen Falles sind im Rahmen der Planung bzw. des Betriebes Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Diese Sicherungsmaßnahmen sollten aber nicht dazu führen, dass zusätzliche Befestigungen vorgenommen werden. Durch die Extensivierung der Nutzung wird die Erosionsgefahr insgesamt gemindert.
7. Dies ist für die Bauleitplanung ohne Belang und wird daher nicht erwähnt. Unabhängig davon wird es sich um keine städtische Anlage handeln.
8. Die gesetzlichen Vorgaben, zum Beispiel bezüglich des Artenschutzes bzw. der Inhalte des Umweltberichtes erfordern den Umfang der erstellten Unterlagen.