

# **Bebauungsplan „Solarpark Am Wiebelsbacher Weg“, Gemarkung Umstadt, Stadt Groß-Umstadt**

Die Änderungen, die sich aufgrund der Abwägung ergeben, sind farblich hervorgehoben.

## **Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)

In den Sondergebieten sind Anlagen und Einrichtungen, die der Entwicklung und Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik) dienen, zulässig.  
Die Module sind nur in aufgeständerter Bauweise zulässig.  
Nebenanlagen, die für die Sondergebietenutzung erforderlich sind, z.B. Trafostationen, sind mit maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig. Zusätzlich sind Anlagen und Befestigungen für den Brandschutz, zum Beispiel Aufstellflächen für die Feuerwehr, zulässig.
- 2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - 2.1 Im Bereich der „Flächen mit Bauzeitenregelung“ dürfen die Baufeldräumung und die baulichen Maßnahmen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb des genannten Zeitraumes erfolgen sollen, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Einsatz eines Ornithologen nachzuweisen, dass keine Brutstätten von Vögeln von den geplanten Maßnahmen beeinträchtigt werden können.
  - 2.2 Die Flächen unterhalb und zwischen den Photovoltaik-Modulen dürfen nicht befestigt werden.
  - 2.3 In den Sondergebieten mit den Indices 2 und 4 sind die Flächen unter und zwischen den Photovoltaik-Modulen mit Heubodensaatgut (> 15 g/m<sup>2</sup>) oder mit Mulchsaatgut einzusäen.  
Vor der Einsaat sind die bei der Baumaßnahme erfolgten Verdichtungen durch Oberbodenauflockerung wieder zu beseitigen.  
Die eingesäten Flächen sind extensiv zu beweiden oder durch maximal 2-malige Mahd extensiv zu pflegen. Das Mahdgut ist abzufahren. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
  - 2.4 Flächenbefestigungen für Wege und Parkplätze sind nicht zulässig.
  - 2.5 Für Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Bundesbodenschutzgesetzes überwacht.

- 3 Gestaltungssatzung nach § 91 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- 3.1 Einfriedigungen dürfen max. 2,50 m hoch zuzügl. Übersteigschutz, gemessen ab Geländeoberkante, gewählt werden. Sie sind direkt am Geltungsbereichsrand des Sondergebietes zulässig.  
Sie sind mit einem Mindestabstand von 0,2 m zur Oberkante des Geländes auszuführen. Mauersockel für Zäune sind daher unzulässig.
- 3.2 Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen sind nicht zulässig.
- 4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 4.1 Der Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) wurde am 21.02.2025 mit folgenden für den Bebauungsplan relevanten Nebenbestimmungen genehmigt (zitiert aus Zulassung):
1. Die durch die Freiflächen- Photovoltaikanlage in Anspruch genommenen Flächen sind mit einer standortangepassten artenreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen. Bei der geplanten Einzäunung soll ein Abstand von mindestens 0,1 m zum Boden eingehalten werden.
  2. Die Darstellung als Sonderbaufläche bzw. die Festsetzung als Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik ist zeitlich auf 30 Jahre zu befristen
  3. 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.
- Die Nebenbestimmungen der Ziffer 1 sind textlich festgesetzt. Die Nebenbestimmungen der Ziffern 2 und 3 sind durch städtebaulichen Vertrag geregelt.
- 4.2 Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III A für die Gewinnungsanlagen Brunnen 1 - 5 Groß-Umstadt (WSG ID 432-106).  
Die geltenden Verbote sind einzuhalten. Eine gegebenenfalls notwendige Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.  
Die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (Bundesgesetzblatt 2017, Teil I, Seite 905) sind einzuhalten.
- 4.3 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.

Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen, zum Beispiel, ob ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzugezogen werden muss.

- 4.4 Einfriedigungen der Grundstücke, die an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, dürfen gemäß § 16 Hessisches Naturschutzgesetz, Stand 28.09.2014, nur in einem Abstand von 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche, errichtet werden.
- 4.5 Photovoltaikanlagen dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße führen. Dies muss eventuell durch ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen werden. Das Erfordernis ist mit Hessen Mobil abzustimmen.
- 4.6 Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke sind mit der Deutschen Bahn Netz AG abzustimmen. Dies gilt auch für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Eine Blendwirkung auf die Bahntrasse durch die Photovoltaikanlage darf nicht ausgehen. Wenn dies doch der Fall ist, sind Maßnahmen zur Verhinderung der Blendwirkung zu ergreifen. Durch den Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes, zum Beispiel Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen usw. entstehen. Die Lärmemissionen des Schienenverkehrs dürfen durch Reflexionseffekte nicht erhöht werden.
- 4.7 Die angrenzende Bahntrasse (Odenwaldbahn) ist als Gesamtanlage denkmalgeschützt. Die Photovoltaikanlage ist daher gemäß § 18 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig.
- 4.8 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.  
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Stand: 07.04.2025

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

