

Gemeinde Künzell, Gemarkung Engelhelms

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Engelhelmser Hecken"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Baugesetzbuch (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. Nr. 32),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Gemeindegrenze
- Flurnummer
- Flurstücknummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- SO+P Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- W Wirtschaftsweg (Privat)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- GW Grasweg
- Ein- bzw. Ausfahren und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Einfahrtbereich

Grünflächen

- Private Grünflächen; Zweckbestimmung:
- E Extensivgrünland

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- EEM Entwicklungsziel: Extensivgrünland und Entwässerungsmulde
- GR Entwicklungsziel: Naturnaher Grabenrandstreifen und Wildtierkorridore

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (zugunsten der Zuweisung des Solarparks für den Vorhabenträger)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (zugunsten der GASCADE Gastransport GmbH)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind; hier: Waldrandabstand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan

Nachrichtliche Übernahmen

- 110 kV-Freileitung der DB Energie GmbH (nicht eingemessen / mit Schutzstreifen)
- 380 kV-Freileitung der TenneT TSO GmbH (nicht eingemessen / mit Schutzstreifen)
- Sabwassereinführung unterirdisch der K+S Minerals and Agriculture GmbH (nicht eingemessen / mit Schutzstreifen)
- Gasleitung unterirdisch der GASCADE Gastransport GmbH (nicht eingemessen)

1 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO:
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
 - Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen),
 - Technische Nebenanlagen (Bsp. Wechselrichter, Transformatorstationen, etc.),
 - Zufahrten, Baustraßen und Wartungswegflächen,
 - Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von ca. 8,0 m,
 - Speichereinrichtungen, Batteriespeicher inkl. technischen Nebenanlagen wie Trafostationen und ggf. Schaltanlagen,
 - Technische Anlagen und Vorhaben, die der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff i.S.d. § 246a BauGB dienen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO gilt für das Maß der baulichen Nutzung:
 - Die Errichtung der Modultische ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne flächenhafte Bodenversiegelungen zulässig (z.B. durch Aufpflasterung, Punktdämmecke, etc.).
 - Flächenflächen (z.B. Stellplätze, Wege, Kraustraßflächen) sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weiträumiger Pflaster, Rasengittersteine, wasserpermeable Vegetationsstreifen, etc.).
 - Je Nebenanlage ist eine maximale Grundfläche von 40m² zulässig. Ausnahme: Für Einfriedungen und Anlagen, die der Speicherung von Energie dienen, sind je Speichereinheit (Container) bis 50 m² Grundfläche zulässig. Es sind maximal 4 Speichereinheiten (Container) zzgl. 300 m² Betriebsfläche (geschotterte Bereiche) inkl. der technisch erforderlichen Nebenanlagen im Sondergebiet zulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr.4 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO:
Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 4 Metern über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Für die Technischen Nebenanlagen kann ausnahmsweise eine maximale Höhe von 3,50 Metern (Oberkante Gebäude) über der natürlichen Geländeoberkante zugelassen werden. Dabei dürfen untergeordnete Bauwerke, wie Antennen, Lüftungsanlagen, etc. diese Höhe um bis zu 1 Meter überschreiten. Ausnahme: Blitzschutzeinrichtungen sind bis zu einer Höhe von max. 6 Meter und Kameramasten für Überwachungskameras sind bis zu einer Höhe von max. 8 Meter zulässig.
- 1.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Im Sondergebiet sind innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen, Zentralschleuse, Kameramasten, Erdkabel, Stellplätze, Fahrgassen, Zufahrten, Baustraßen und Wartungswegflächen) zulässig.
- 1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Eingriffsminderungen):
 - 1.4.1 Entwicklungsziel: Naturnaher Grabenrandstreifen und Wildtierkorridore (GR)
Maßnahmen: Innerhalb der Flächen mit dem Planzeichen „GR“ ist entlang der bestehenden Grabenstruktur ein Grünstreifen mit Gehölzen als Aufspargewege für Oberflächennäherflüsse und als Wildtierkorridor zu entwickeln. Die bestehenden Gehölze und die Grabenstruktur sind zu erhalten. Die gehölzfreien Bereiche sind zu Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
Die Umsetzung und Pflege des Extensivgrünlandes hat gemäß den Vorgaben der Festsetzung 1.4.4 zu erfolgen.
 - 1.4.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland und Entwässerungsmulde (E / EM)
Maßnahmen: Innerhalb der Flächen mit dem Planzeichen „E / EM“ ist Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Umsetzung und Pflege des Extensivgrünlandes hat gemäß den Vorgaben der Festsetzung 1.4.4 zu erfolgen.
Zusätzlich sind auf einer Breite von etwa 4 m 6 zusammenhängende Mulden zur Rückhaltung von Oberflächenabflüssen anzulegen (siehe Systemskizze Begründung). Der Abstand zwischen den Mulden sollte maximal 3 m betragen. Die Mulden sind entlang der Flächen nicht linear, sondern jeweils leicht versetzt zur benachbarten Mulde anzulegen. Der Zu- und Abfluss von Oberflächenabflüssen der angrenzenden Bereiche und zwischen den Mulden ist herzustellen. Der Boden je Mulde ist auf einer Länge von 5 bis 10 m bis auf etwa 30 cm abzutragen.
Pflegehinweis: Die Mulden sind alle 3 bis 5 Jahre von natürlich anfallenden Gehölzen zu befreien, um die Abflussfunktionsfähigkeit zu gewährleisten.
- 1.4.3 Stellplätze, Zufahrten, Baustraßen und Wartungswegflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 1.4.4 Die Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage (überbaubare Grundstücksfläche) sind dauerhaft als extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Die Grünlandpflege ist durch extensive Beweidung mit einer maximalen Besatzdichte von 1 Großvieheinheit (GVE) pro Hektar und/oder durch extensive Mahd durchzuführen. Die Beweidung kann als Rotations- oder Umtriebsweide bis zu zweimal jährlich erfolgen, wobei insbesondere Schafe oder Ziegen zum Einsatz kommen sollen. Die erste Mahd ist jeweils Anfang Juni und/oder Ende August zulässig. Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen; eine Mulchmahd ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie jeglicher Bodenbearbeitung – insbesondere das Pflügen – ist unzulässig.

Bei der Umwandlung vormals ackerbaulich genutzter Flächen in artenreiches Grünland ist ausschließlich zertifiziertes, geotextiltechnisches Rebo-Saatgut gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG oder Saatgut aus Heudrus aus geeigneten Spenderflächen zu verwenden. In den ersten drei Jahren nach der Umwandlung ist zur Förderung einer stabilen und vielfältigen Vegetationsstruktur eine Ausmagerung durch dreischürige Mahd mit vollständiger Abfuhr des Schnittguts oder durch eine intensivere Beweidung durchzuführen.

1.5 Baurecht auf Zeit für das Sondergebiet (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbetriebs beschränkt (35 Jahre, ab dem Tag des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz und erstmaliger Einspeisung). Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage (entschl. Nebenanlagen, Einfriedungen, Fahwege und Fundamente). Nach Ende der Nutzungsdauer wird die Fläche wieder der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland-/Ackerlandnutzung) zugeführt, gemäß den dem geltenden gesetzlichen Vorgaben.

1.6 Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.3 HBO)

2.1.1 Es sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (z.B. Maschendraht oder Stahlgitterzäune, etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante inklusive Obersteigschutz zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.2 Mauern und Mauersockel sind unzulässig. Ausnahmen: Einzel-, Punkt- und Köcherfundamente.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

100% der Grundstücksfreiflächen sind als natürliche Grünfläche entsprechend den Vorgaben aus der Festsetzung 1.4.4 anzulegen.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG gilt: Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Flächen zu versickern.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 HWG gilt: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abz. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Abau einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.3 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Die Bauverfahrenplanung sowie Rückschritte oder Rodungen von Gehölzen sind zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

4.3.2 Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.4 Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Planungsbereiches liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes 631-039. Die Schutzgebietsverordnung vom 28.08.1973 (Staatsanzeiger 44/73 S. 1933 Änderungsvorordnung 27/88 S. 1933) ist zu beachten.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 21.03.2024
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.10.2024
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.10.2024
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 28.10.2024 29.11.2024
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.03.2025
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 26.03.2025 29.04.2025
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.07.2025
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 16.07.2025 19.08.2025
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 04.12.2025
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt G. Künzell.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Künzell, den 19.02.2026

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 19.02.2026

Künzell, den 19.02.2026

Bürgermeister

Gemeinde Künzell, Gemarkung Engelhelms

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Solarpark Engelhelmser Hecken"

Karteninfos: © OpenStreetMap-Mitwirkende, BRTM | Kartendaten: © OpenTopMap (CC-BY-SA) M: 1:25.000

Planungsbüro FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Im Nockweg 1 - 35639 Wehrburg | +49 641 88441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand:

21.10.2024

20.03.2025

10.07.2025

04.12.2025

Projektleitung:

CAD:

Lindner, Wolf

M. Damm, B. J.

Satzung

