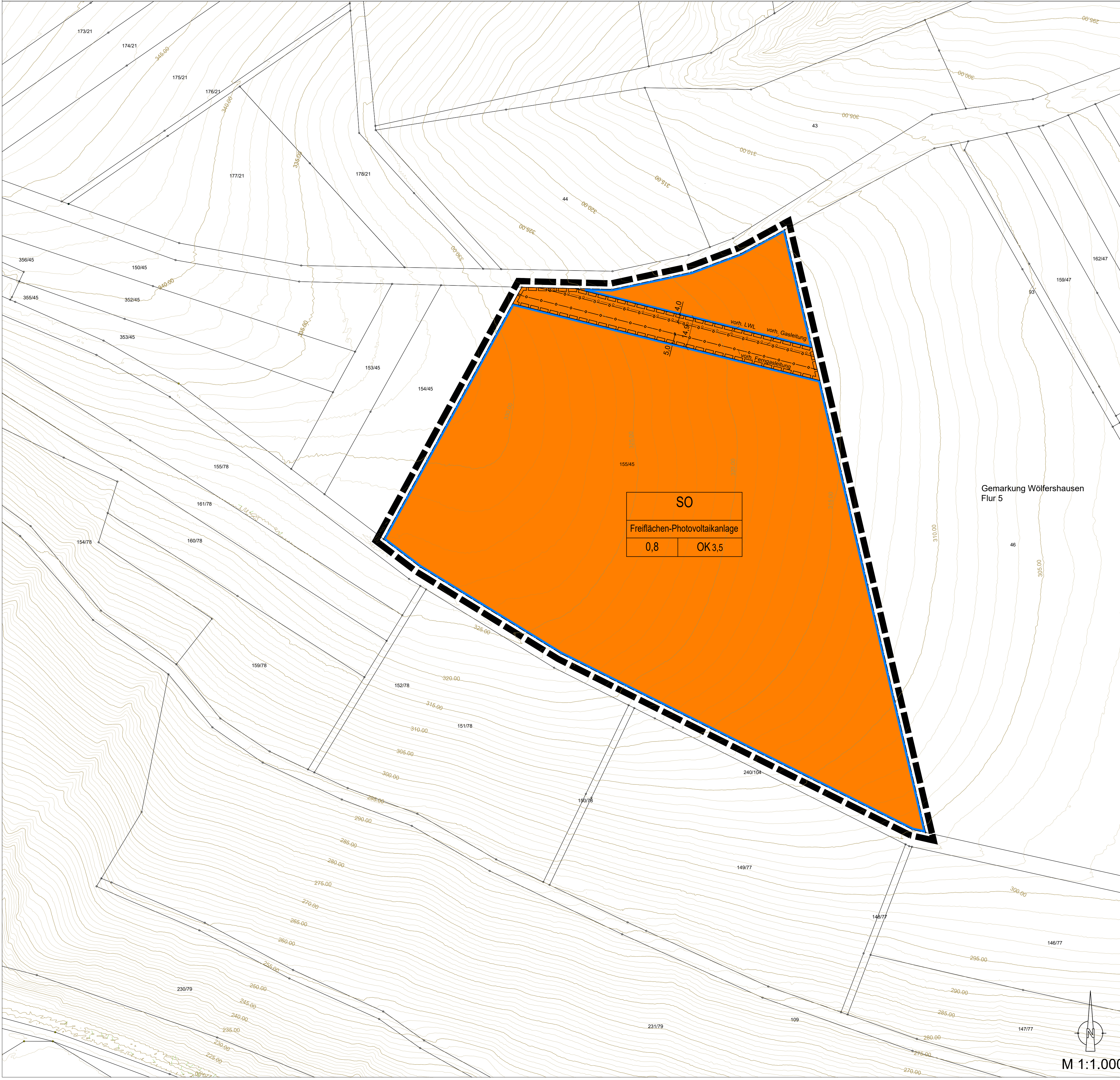


Stadt Heringen (Werra)

Bebauungsplan Nr. 51 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Wölfershausen"



Verfahrensvermerke

Kartographische Darstellung Die verwendete Planlage stellt den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.	Aufstellungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heringen hat in ihrer Sitzung am 11.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ____20____ öffentlich bekannt gemacht.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.12.2024 bis 10.01.2025 durch Veröffentlichung im Internet und Auslegung im Rathaus der Stadt Heringen. Ort und Dauer sind am ____20____ öffentlich bekannt gemacht worden.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Die Unterrichtung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 2 (2) und 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.11.2024. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.01.2025 gebeten. Ort und Dauer sind am ____20____ öffentlich bekannt gemacht worden.	Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 (2) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Heringen vom ____20____ in der Zeit vom ____20____ bis zum ____20____ im Internet veröffentlicht. Die o.g. Unterlagen wurden im gleichen Zeitraum auch im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer sind am ____20____ öffentlich bekannt gemacht worden.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage) Die Unterrichtung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 2 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom ____20____. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum ____20____ gebeten.
____den____	Heringen, den ____	Heringen, den ____	Heringen, den ____	Heringen, den ____	Heringen, den ____
____	____	____	____	____	____
Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ____20____ über die in der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen. Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ____20____ als Satzung beschlossen worden. Heringen, den ____	Bekanntmachung Dieser Plan wurde gem. § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung vom ____20____ in Kraft. Heringen, den ____	Beschneigung Der Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom ____20____ übereinstimmt. Heringen, den ____	Bekanntmachung Dieser Plan wurde gem. § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung vom ____20____ in Kraft. Heringen, den ____	Bekanntmachung Dieser Plan wurde gem. § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung vom ____20____ in Kraft. Heringen, den ____	Bekanntmachung Dieser Plan wurde gem. § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung vom ____20____ in Kraft. Heringen, den ____
____	____	____	____	____	____
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. 2005, 142), zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

Planzeichenerklärung nach PlanZV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier 0,8

OK 3,5 m Höhe baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß über der natürlichen Geländeoberkante, hier 3,5 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in.V.m. § 23 BauNVO)
Baugrenze

Sonstige Planzeichen
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Erläuterung der Nutzungsschablonen

Bauliche Nutzung
Zweckbestimmung
Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen

Textliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage“
Innerhalb des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (1) und (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ festgesetzt.

Das Sondergebiet (SO) „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Zulässig sind Photovoltaik-Module mit ihrer Unterkonstruktion sowie die für den Betrieb der Anlage erforderlichen Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) und (2) BauNVO inklusive Anlagen zur Speicherung der mit der Photovoltaikfreiflächenanlage gewonnenen Energie.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Zulässige Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO)
Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO) beträgt maximal 3,5 m über der natürlichen Geländeoberkante.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der einzelnen baulichen Anlage ist die jeweilige natürliche Geländeoberkante. Die Höhe der baulichen Anlagen wird lotrecht zwischen dem unteren Bezugspunkt (Geländeoberkante) und dem oberen Bezugspunkt der baulichen Anlage gemessen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der einzelnen Modultische bzw. der obere Dachabschluss (First, Antik) von baulichen Anlagen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Begrenzung der Bodenversiegelung
Der zulässige Versiegelungsgrad wird auf maximal 4 % des Sondergebietes „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ begrenzt. Die Modultische sind fundamentslos zu errichten.

4.2 Entwicklung der unversiegelten Flächen
Für den Ausgleich von fünf Feldlerchen-Revieren sind innerhalb des Sondergebietes „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ fünf Brachflächen im Umfang von insgesamt 0,6 ha zu etablieren, mit Entwicklungszustand Schwarzbrache mit lückigem Bewuchs und hohem Rohbodenanteil. Eine Einsaat mit lückiger, niedrig wachsender Blümmischung ist zulässig. Dabei ist regionales, zertifiziertes Saatgut der biogeografischen Region zu verwenden.

Die Brachflächen sind entlang der Plangebietsgrenzen anzuordnen. Jede dieser Fläche muss eine Mindestlänge von 100 m und eine Mindestbreite von 10 m (davon 2 m Breite als Schwarzbrache) aufweisen. Alternativ zur randlichen Anordnung können die Brachflächen zwischen den Modulreihen über deren gesamte Länge angelegt werden, wenn die Modulreihen einen Abstand von mindestens der 1,5 fachen Modulhöhe untereinander und einen besetzten Streifen von mindestens 2,5 m Breite zur Mittagszeit aufweisen. Auch der Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes kann vollständig als Ausgleichs-Brachfläche genutzt werden.

Die übrigen unversiegelten Flächen des Sondergebietes „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Dabei ist ausschließlich zertifiziertes Wildsaatgut für trockene bis frische Standorte aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft zu verwenden.

4.3 Gewährleistung der Untergrünung der Modultische
Mit der Unterkante der Photovoltaik-Modultische ist eine lichte Höhe von 0,8 m als lotrecht gemessenes Mindestmaß in Meter über der natürlichen Geländeoberkante einzuhalten.

4.4 Gewährleistung der Durchlässigkeit der Zaunanlage für Kleintiere
Zaunanlagen sind kleintiergänglich auszugestalten und haben einen Abstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Die Festsetzungen gelten auch für ggf. erforderliche Sichtschutzzäune.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

5.1 Leitungsrecht
Die festgesetzte Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 91 (3) HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Einfriedungen
Einfriedungen sind ausschließlich als offene Einfriedungen und bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.
Sofem Teile der Einfriedungen zur Vermeidung von Blendwirkungen als Sichtschutzzäune angelegt werden müssen, sind diese in erforderliche Ausbildung und Höhe zulässig.

Sonstige Darstellungen

- 3,0 Bemaßung, z. B. 3,0 m
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- 746 Flurstücksnummer, z. B. Nr. 746
- 12 Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- 330,00 Natürliche Geländehöhen in m ü. NHN, z. B. 234,00 m über Normalhöhennull (aus Befliegungsdaten)
- vorh. LWL vorhandene Lichtwellenleiter (unterirdisch)
- vorh. Gasleitung vorhandene Erdgasrohrdruckleitung "Fernleitung STEGAL" (unterirdisch)
- vorh. Ferngasleitung vorhandene Ferngasleitung mit Begleitkabeln (unterirdisch)

Hinweise

Altlasten
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination oder sonstige Hinweise, die ein Altlastverdacht begründen, festgestellt, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde unverzüglich zu informieren.

Kampfmittel
Ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Bauffläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder örtliche Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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

Erdgashochdruckleitung
Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes sind alle Baumaßnahmen und sonstige Einwirkungen zu unterlassen, die den Bestand und Betrieb der darin verlaufenden Leitungsstrasse beeinträchtigen oder gefährden. Die detaillierte Planung ist mit dem Versorgungsträger im Vorfeld abzustimmen.
Das Merkheft "Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen" der Cascade Gastransporte GmbH ist zu beachten.

Ferngasleitung
Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Errichtung der PV-Freiflächenanlage sind die Detailplanung und insbesondere alle Details, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungseinrichtung haben, mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
Die "Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen" der Open Grid Europe GmbH (OGE) sind zu beachten.

Landschaftspflegerische Schutzmaßnahmen
Beschränkung der Befahrung und von Lagerflächen:
Eingriffe in den Boden sind soweit möglich zu minimieren. Die außerhalb der Eingriffsbereiche liegenden Flächen sind vor Befahrung und Nutzung als Lagerflächen zu schützen. Aus diesem Grund sind die Grenzen des Vorhabenbereichs eindeutig zu markieren. Das Befahren der Fläche darf nur bei geringer Bodenfeuchte erfolgen, um Verdichtungen zu vermeiden.

Verwendung von standorttypischen Schottermaterial:
Sofem Schotterflächen geplant sind, ist standorttypisches Schottermaterial zu verwenden, das zum Erhalt und Schutz eines fruchtbareren und kulturfähigen Bodens beiträgt.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen und Verschmutzung:
Allgemein ist ein umsichtiger und sachgerechter Umgang mit Ölen, Schmier- und Treibstoffen und ggf. boden- oder grundwassergefährdenden Baustoffen erforderlich. Eine Verunreinigung des Bodens oder des Grundwassers ist durch geeignete Maßnahmen (Vorrichtungsmaßnahmen bei Gerätebetankungen, Verwendung von gesicherten, dichten Lagerbehältern bzw. -flächen und Transportbehältern etc.) zwingend zu verhindern.

Bodenkundliche und ökologische Baubegleitung:
Die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen ist durch eine ökologische und bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf den Zeitraum 01.09. bis 15.03.:

Die Baufeldräumung darf nur im Zeitraum von 1.09 bis 15.03. erfolgen. Sofern außerhalb dieses Zeitraumes Vegetationsbestände beseitigt werden sollen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass sich auf den Flächen keine aktuell genutzten Nester befinden.

Verzicht auf Bautätigkeit während der aktiven Brutzeit im Nahbereich von Fortpflanzungsstätten von Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand:

In an das Baufeld angrenzenden Bereichen der Vorhabenfläche, in denen Reviere der Feldlerche ermittelt wurden, sind alle mit Bewegungsruhe sowie Lärmemissionen verbundenen Bautätigkeiten im Abstand von 20 m während der Brutzeit der Feldlerche (15.03.-31.08.) zu unterlassen. Der Bereich betrifft den Radius entsprechend der artspezifischen planerisch zu berücksichtigenden Fluchtdistanz zwischen Brutstandort und Baufeld:

Feldlerche: Abstand zum Baufeld ca. 8 m und 16 m Fluchtdistanz 20 m

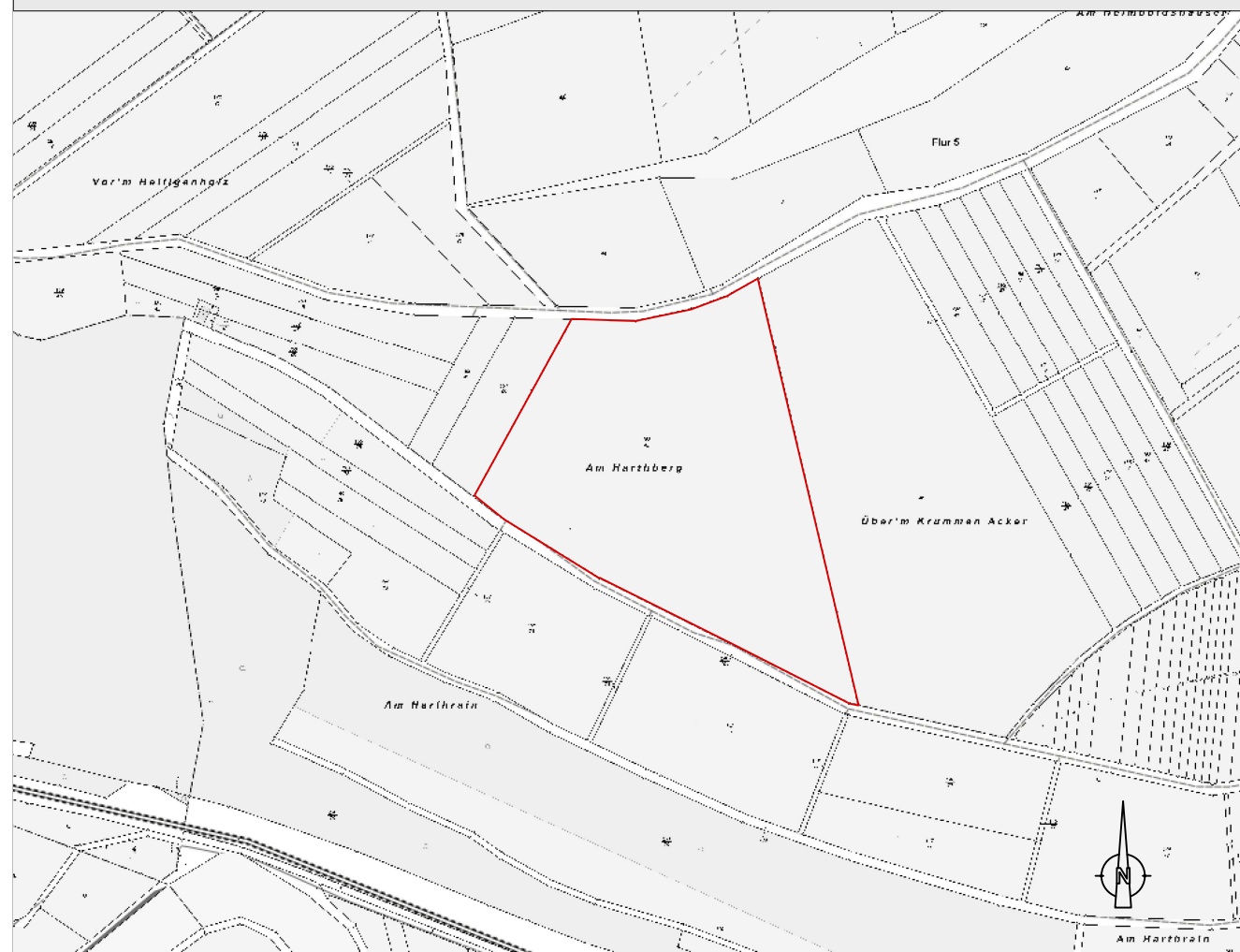
Sofem die Bautätigkeit erfolgen soll, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass sich auf den Flächen im Abstand von 20 m keine aktuell genutzten Nester der Feldlerche befinden.

Ökologische Baubegleitung:
Die ökologische Baubegleitung stellt durch geeignete Maßnahmen sicher, dass sich nach der Baufeldvorbereitung bis zum Baubeginn keine geschützten Arten im Baufeld ansiedeln, und kontrolliert die Fläche auf mögliche Ansiedlungen geschützter Arten.

Pflege der fünf anzulegenden Blühflächen:
Die Brachflächen sollten im größtmöglichen Abstand zueinander und möglichst nicht neben höheren Gehölzen angelegt werden. Mit zunehmender Verdichtung und Bewuchs der Blühstreifen oder -flächen sind diese bei Bedarf im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 15.03. zu grubben und neu einzusäen. Eine Mulchmahd der Fläche ohne Abtransport des Aufwuchses ist nicht zulässig.

Anlage und Pflege der übrigen unversiegelten Flächen:
Das Ursprungsgebiet der verwendeten Saatgutmischung ist gemäß der Regionenkarte der Erhaltungsmischungsverordnung (ErMV) zu wählen. Empfohlen wird beispielsweise die Saatgutmischung 24 - Mischung Solarpark aus dem UG 21 („Hessisches Bergland“) nach Rieger-Hofmann.

Übersichtslageplan M 1:5.000



Stadt Heringen (Werra)

Bebauungsplan Nr. 51 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Wölfershausen"

Entwurf	Bearbeitungsstand: 07.10.2025
	Lagesystem: ETRS89_UTM32
	Plandatei: 2406516BP_251007
Planbearbeitung	Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke IGK Eisensteinstraße 16 Tel. 0391 9915-0 info@igk-meschede.de 39673 Meschede Fax 0391 9915-13 www.igk-meschede.de Ingenieur-Erhaltungsinformation Umsatzsteuerbefreiung