

Gemeinde Künzell, Gemarkung Engelhelms

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Engelhelmser Hecken"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 169),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 169),
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
- Flur 6
- Flurstücknummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- SOcV Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

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

Grünflächen

- Private Grünflächen; Zweckbestimmung: Extensivgrünland

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

- Entwicklungsziel: Extensivgrünland und Entlassungsmulde
- 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 deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, hier: Waldrandstreifen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemalung (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)
- Sabwässerleitung unterirdisch der K+S Minerals and Agriculture GmbH (nicht eingemessen / mit Schutzstreifen)
- Gesleitung unterirdisch der GASCADE Gastransport GmbH (nicht eingemessen)

1 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

- 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 Wartungsflächen,
 - Kamerasystem für Überwachungskamera bis zu einer Höhe von ca. 6,0 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.
- 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 Aufständerung, Punktfundamente, etc.),
 - Funktionstischen (z.B. Stellplätze, Wege, Kiemeröffnungen) sind wasserundurchlässig zu befestigen (z.B. weißes Plaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Schotterungen),
 - Je Nebenanlage ist eine maximale Grundfläche von 40m² zulässig. Ausnahme: Für Einfriedungen und Anlagen, die der Speicherung von Energie dienen, sind je Speicherinsel (Container) bis 50 m² Grundfläche zulässig. Es sind maximal 4 Speicheranlagen (Container) zzgl. 300 m² Betriebsfläche (gesperrte Bereiche) inkl. der technisch erforderlichen Nebenanlagen im Sondergebiet zulässig.
- Plächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 3 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 Gelände) über der natürlichen Geländeoberkante zugelassen werden. Dabei dürfen untergeordnete Baulaste, wie Antennen, Lüftungsanlagen, etc. diese Höhe um bis zu 1 Meter überschreiten. Ausnahme: Blitzschutzanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 6 Meter und Kamerasystem für Überwachungskamera sind bis zu einer Höhe von max. 6 Meter zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Eintragsminimierung)**
 - Entwicklungsziel: Naturnaher Grabenrandstreifen und Wildtierkorridore (GR)
Maßnahmen: Innerhalb der Flächen mit dem Planzeichen „GR“ ist entlang der bestehenden Grabenstruktur ein Grabenstreifen mit Gehölzen als Artenschutz für Oberflächenvitalität und als Wildtierkorridor zu entwickeln. Die bestehenden Gehölze und die Grabenstruktur sind zu erhalten. Die gebildeten 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.
1.4.1 Entwicklungsziel: Naturnaher Grabenrandstreifen und Wildtierkorridore (GR)
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 Oberflächenflüssen 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 auszurichten. Der Zu- und Abfluss von Oberflächenflüssen 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 Abflussunterbrechung zu gewährleisten.
 - 1.4.2 Stellplätze, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen sind in wasserundurchlässiger 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 Grünlandsfläche ist durch extensiver Beweidung mit einer maximalen Besatzdichte von 1 Großvieheinheit (GVE) pro Hektar und/oder durch extensiver Mahd durchzuführen. Die Beweidung kann als Rotations- oder Umtriebsweide bis zu zweimal jährlich erfolgen, wobei insbesondere Schafe oder Ziegen zum Einsatz kommen sollen. Eine Mahd ist jeweils Anfang Juni und/oder Ende August zulässig. Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen; eine Mulchmulch ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie jeglicher Bodenbearbeitung – insbesondere das Pflügen – ist unzulässig.
Bei der Umwandlung von als arbeitsfähig genutzten Flächen in artreiches Grünland ist ausschließlich zertifizierte, gebietsweises Rigolo-Saatgut gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BImSchG oder Saatgut aus Handdruck aus geeigneten Sonderflächen zu verwenden. In den ersten drei Jahren nach der Umwandlung ist zur Förderung einer stabilen und vielfältigen Vegetationsstruktur eine Ausbringung durch zentralisiertes Mäh mit vollständiger Abfuhr des Schnittguts oder durch eine intensive Beweidung durchzuführen.
- 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 dem 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 (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen, Fahrgasse und Fundamente). Nach Ende der Nutzungsdauer wird die Fläche wieder der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland-/Ackerlandnutzung) zugeführt, gemäß den dem geltenden gesetzlichen Vorgaben.
- 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 denen Durchführung sich der Vorhabenträger in Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und § 3 HBO)
- 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. Maschenzaun oder Stielgitterzaun, etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante inklusive Überlappung zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
 - 2.1.2 Mauer- und Mauersockel sind unzulässig. Ausnahmen: Einzel-, Punkt- und Korbtorfundamente.
- Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)**
 - 2.2 100% der Grundstücksflächen sind als natürliche Grünfläche entsprechend den Vorgaben aus der Festsetzung 1.4.4 anzulegen.
- 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.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
- Verwertung von Niederschlagswasser**
Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 HWG gilt: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vorrichtung mit Schutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.
- Denkmalschutz**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDStSG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDStSG 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.
- Artenschutz**
 - 4.3.1 Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BImSchG: Die Baufeldvorrichtung sowie Rückschritte oder Rodungen von Gehölzen sind zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
 - 4.3.2 Werden Verbotsschuttsbestände nach § 44 BImSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BImSchG bzw. Befreiung nach § 67 BImSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Legen im Trinkwasserschutzgebiet**
Der Geltungsbereich des Planungsbereiches liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes 631-039. Die Schutzgebietsverordnung vom 28.08.1973 (Staatsantrag 4473 S. 1933 Änderungsverordnung 2798 S. 1933) ist zu beachten.

Verfahrensmerkmale:

- 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 28.10.2024 bis einschließlich 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 28.03.2025 bis einschließlich 29.04.2025
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.07.2025
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.07.2025 bis einschließlich 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 d. G. Künzell.

Ausfertigungsmerkmal:
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 11.02.2026
Bürgermeister

Rechtskraftmerkmal:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 11.02.2026

Künzell, den 11.02.2026
Bürgermeister

Gemeinde Künzell, Gemarkung Engelhelms
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Engelhelmser Hecken"



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Hordeweg 1 - 38438 Hohenberg | 1 48 611 9844-02 | info@fisher-plan.de | www.fisher-plan.de
Stand: 21.10.2024
20.03.2025
10.07.2025
04.12.2025
Projektstellung: Lindner, Wolf
CAD: M. Damm, Beil
Maßstab: 1:1.500
Projektnummer: 24-2918