



Bebauungsplan "Sondernutzungsgebiet Photovoltaikanlage Unter-Mossau 2"

in der Gemeinde Mossautal, OT Unter-Mossau
Odenwaldkreis

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen



März 2025





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeindevertretung Lützelbach war, übereinstimmt.

Träger der Bauleitplanung

Gemeinde Mossautal
Ortsstraße 124
64756 Mossautal

Mossautal,

den,

Herr Dietmar Bareis
- Bürgermeister -

Bearbeiter

igr GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 84
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im März 2025



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) "Photovoltaikanlage" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" festgesetzt.

I.1.1 Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage"

Im SO "Photovoltaikanlage" sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Photovoltaikanlagen (z. B. Modultische mit Solarmodulen)
- technische Nebenanlagen (z. B. Transformatoren, Zentralwechselrichter, Übergabestationen, Anlagesteuerungen, Messeinrichtungen, Batteriespeicher, Ersatzteilcontainer)
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen
- Zaun und Sicherungsanlagen.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 18 BauNVO)

I.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 18 BauNVO)

Im SO "Photovoltaikanlage" wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (Modultische) auf 4,00 m über Geländeoberfläche festgesetzt. Nebenanlagen, wie Trafo, Wechselrichter etc., die dem Betrieb der Anlage dienen, dürfen bei einer Grundfläche bis maximal 200 m² bis zu 4,0 m hoch über Geländeoberfläche sein. Dabei dürfen untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Lüfteranlagen etc., diese Höhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

Zwischen Unterkante der Modultische und der Geländeoberfläche sind mindestens 50 cm einzuhalten.

I.3 Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß wird zugelassen.

I.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze definiert.



I.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Kabeltrasse sind im Bebauungsplan eingetragene Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern. Die Flächen sind von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, die Leitungen ist zu dulden und ihre Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten.

I.6 Rückbauverpflichtung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Wird die Nutzung der Anlage zur Erzeugung elektrischer Energie aufgegeben, ist die Anlage mit all seinen Bestandteilen komplett rückstandslos zurückzubauen.

Als Folgenutzung ist die Nutzung wiederherzustellen, welche vor Errichtung der Anlage bestanden hat. Gemäß der Bestandserfassungen zum Bebauungsplan ist im Geltungsbereich wieder eine Wiesenfläche zu etablieren.



II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

II.1 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Wege und Wartungsflächen zu begrenzen. Die Bereiche zwischen den Modulen sind als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

II.2 Einfriedungen

Einfriedungen mit Übersteigschutz sind mit einer Höhe von bis zu 2,20 m gemessen ab anstehendem Boden zugelassen. Zäune müssen zum Boden eine Bodenfreiheit von 10-20 cm einhalten, um die Zugänglichkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Zulässig sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune oder Einzäunungen aus Hecken und Formgehölzen. Mauern oder Holzwände sind unzulässig.



III. Landespflegerische Festsetzungen

III.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

III.1.1 Begrünung der Sondergebietsfläche

Auf der Fläche ist ein Extensivrasen mit hohem Kräuteranteil anzulegen. Eine Bodenlockerung und Einsaat erfolgt auf den Flächen/Teilflächen, auf denen im Zuge der Bauphase Verdichtungen erfolgten. Es hat eine Ausmagerung der Fläche zu erfolgen.

- vorab Bodenlockerung
- RSM-Regio; Regiosaatgut der Herkunftsregion 21 - Hessisches Bergland
- Mischungsverhältnis 70 % Gräser/30 % Kräuter, Grundmischung
- Ansaatmenge 3 g/m²
- kein Pestizideinsatz, keine Düngung.

Es ist eine 1-2-schürige Mahd durchzuführen. Erster Mahdtermin nicht vor dem 15.06 erfolgen und der zweite Mahdtermine ab dem 01.09. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Vorbehaltlich dem vorbeugenden Brandschutz, kann die Fläche auch außerhalb des gängigen Turnus gemäht werden.

Alternativ kann eine fachgerechte Beweidung durchgeführt werden.

III.1.2 Gestaltung und Pflege Ausgleichsflächen (Fläche 1)

III.1.2.1 Wiesenflächen

Erstherstellung der Wiesenfläche:

- Bodenumbruch der bestehenden Vegetation
- RSM-Regio; Regiosaatgut der Herkunftsregion UG 21 - Hessisches Bergland - Feldrain und Saum
- Mischungsverhältnis 70 % Gräser/30 % Kräuter
- Ansaatmenge 0,5 g/m² mit 9,5 g/m², ungewaschener Grubensand (0/4 mm) oder Kiessand (0/8 mm), alternatives Material – keine Biomasse
- kein Pestizideinsatz, keine Düngung, kein Umbruch oder Walzen der Fläche

Die Pflege der Fläche ist nachfolgend umzusetzen:

- 2-schürige Mahd
 - (1. Mahd ab 01.08.)
 - (2. Mahd ab 25.09.)



- Mahdgut ist 1 bis 2 Tage zur Heumahd auf der Fläche zu trocknen, anschließend zu beräumen. Alternativ kann die Fläche gemulcht werden, bei Sicherstellung einer Bewuchshöhe von mindestens 20 cm.
- Es ist ein 5,00 m breiter Altgrasstreifen zu belassen (ist bei der Mahd auszusparen).
- Es ist ein 5,00 m breiter Brachestreifen zu entwickeln (jährlicher Umbruch zwischen Februar und März).
- Die Lage des Altgrasstreifen und Brachestreifen sind 2-jährig zu tauschen.

III.1.2.2 Gehölzpflanzung (Neuntöter und Goldammer) [Fläche 2]

Erstherstellung der Gehölzpflanzung:

- 3-reihig versetzt mit einem Abstand von 1,50 m zueinander.
- Es sind einheimische, dornige Sträucher zu verwenden.
- Es sind fünf oder mehr unterschiedliche Arten zu verwenden.
- Rückschnitte sind im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Dornige Sträucher: (mindestens 2 x vor., Höhe 60 - 100 cm)

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)

Weitere Sträucher: (mindestens 2 x vor., Höhe 60 - 100 cm)

- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Es sind zweimal verpflanzte und 60 – 100 cm hohe Sträucher zu verwenden. Bei der Auswahl der zu pflanzenden Arten sind die Bestimmungen des § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG zu beachten.

Zur Pflege ist zu beachten, dass Rückschnitte nach frühestens 10 Jahren und nur abschnittsweise erfolgen sollen. Vorbehaltlich zwingender technischer Gründe, sind vorgezogene Rückschnitte zulässig.

III.2 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser ist vor Ort zwischen den Modultischen über die belebte Bodenzone zu versickern.



III.3 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

Der Oberboden ist vor Versiegelungen und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zwischenzulagern und auf Grünflächen später wieder aufzutragen.

Bei Errichtung der Photovoltaikanlagen inklusive Nebenanlagen ist darauf zu achten, dass der Boden nicht verdichtet wird.

IV. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

IV.1 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuewegen, Dächern, PV-Modulen u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Es soll über die belebte Bodenzone vor Ort versichert werden. Durch Anlegen einer Vegetationsschicht sind Erosionen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu vermeiden.

IV.2 Archäologische Funde, Bodendenkmäler

Werden bei den Erdarbeiten archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmäler, wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) entdeckt, ist gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzrecht vom 28.11.2016 unverzüglich die Kreisverwaltung des Odenwaldkreises, Michelstädter Straße 12, 64711 Erbach (Tel.: +49 6062 70-457), zu informieren.

IV.3 Altablagerungen

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. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

IV.4 Baugrund

Für die einzelnen Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

IV.5 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Sollte bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen, handelt es sich um



den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisausschuss Odenwaldkreis, einzuholen ist.

Es wird auf die landesgesetzlichen Regelungen zur Errichtung von Anlagen im Gewässerbereich bzw. seitlichem Uferbereich nach § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 hingewiesen.

IV.6 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz (§ 21 HDSchG) vom 28.11.2016

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

IV.7 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.8 Schutz vor Grundwasser

Sämtliche Maßnahmen, Anlagen und Bauten, die eine Verunreinigung des Grundwassers durch Mineralöle und deren Nebenprodukte sowie nicht oder schwer abbaubare chemische Stoffe und radioaktive Substanzen hervorrufen oder begünstigen, sind grundsätzlich nicht gestattet.

IV.9 Schutz von Leitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

Es wird auf die notwendigen Schutzabstände entsprechend der Unfallverhütungsvorschriften BGV A3, BGV C22, VBG 40 und der Schutzabstände für Bauraum über den Kabeln hingewiesen. Die Mindestabstände gemäß DIN VDE 0276 und die Richtlinien für die Planung (DIN 1998) sind zu beachten.

Bei Gasversorgungsanlagen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes G 459, G 462, G 463 und G 472 sowie die DIN 4124 einzuhalten. Zum Schutz des Erdgas-Leitungsbestandes sind die Mindestabstände von fremden Versorgungsleitungen, ein lichter Mindestabstand bei paralleler Leitungsverlegung von 0,40 m, bei Leitungskreuzungen von mindestens 0,20 m einzuhalten. Bei Fremdbaumaßnahmen sind zu bestehenden Gasleitungstrassen Abstände von mindestens 1,00 m zwischen Gasleitung und Rohrgraben einzuhalten.



Der Mindestabstand von Gehölzen zu Erdgasleitungen ohne Schutzmaßnahmen ist gemäß DVGW-Richtlinie GW 125 > 2,50 m.

IV.10 Gewässerschutz

Es wird auf das Wasserschutzgebiet für den Brunnen "Unter-Mossau" in der Gemeinde Mossautal vom 11.04.1984 (StAnz. 19/84 S. 956) hingewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig in der Zone III. Der Einsatz wassergefährdender Stoffe ist zu vermeiden.

Insbesondere sind folgende Punkte zu beachten:

- 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, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Auflagen zum Brandschutz notwendig.
- Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

IV.11 Geo-Naturpark "Bergstraße-Odenwald"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Geo-Naturpark "Bergstraße-Odenwald". Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu beachten.

IV.12 Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz).

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.



Die Bauausführung soll in schonender Weise erfolgen (z. B. Fahrzeuge mit Lastantrieb), um die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)) so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

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

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 2,00 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) im besonderen Maß 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) bewirtschaftet 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 im besonderen Maß die Bodenfunktionen, wie hohe Bodenfruchtbarkeit, hohes Wasserspeichervermögen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 BBodSchG) erfüllen.

Durch die Maßnahme darf auf keinen Fall eine 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.

IV.13 Allgemeine Hinweise zu Kampfmittel

Informationen zu Kampfmittelvorkommen können beim Zentralen Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt eingeholt werden.

IV.14 Allgemeine Hinweise zu forstwirtschaftlichen Flächen



Zur Vermeidung von Sachschäden wird empfohlen, genügend Abstand (Sicherheitsabstand) zum Waldrand einzuhalten, um Schäden durch Baumsturz, Wipfel- oder Astbruch zu vermeiden. Bei Unterschreitung des erforderlichen Sicherheitsabstandes sind planungsrechtliche und versicherungsrechtliche Vorgaben zu beachten.

IV.15 Allgemeine Hinweise zur Erschließung/Anfahrt

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BlmSchG.

Sollen für die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage gesonderte 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 acht Wochen einzuplanen.

Während der Bauarbeiten ist die klassifizierte Straße, soweit erforderlich, zu reinigen.

Für Schwerlasttransporte über das klassifizierte Straßennetz in Hessen ist rechtzeitig eine Transportgenehmigung bei Hessen Mobil (VEMAGS) zu beantragen.

IV.16 Allgemeine Hinweise zum Brandschutz

Die Rechtsvorschrift mit Anhang HE 1 H-VV TB sowie die DIN 14090 und die dort ausgewiesene Befestigung und Tragfähigkeit von Zu- oder Durchfahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr für ein zulässiges Gesamtgewicht bis zu 16 t ist zu beachten. Es wird empfohlen, auf die erforderliche Mindesttragfähigkeit aus den einschlägigen Rechtsvorschriften mit unmittelbarem Bezug, im Speziellen auf Anhang HE 1 H-VV TB DIN 14090, zu achten.

IV.17 Allgemeine Hinweise zu landwirtschaftlichen Belangen

An das Plangebiet grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Mit deren Bewirtschaftung verbunden sind Immissionen u. a. durch Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung, Beregnung und Steinschlag. Diese müssen entschädigungslos hingenommen werden.

Nach dem Rückbau der Anlage ist auf allen Flurstücken im Planungsgebiet, umgehend die ursprüngliche Bodenfunktion als **Wiesen- und Weidefläche** wiederherzustellen.

Zur Erhaltung und zum Bodenschutz sind die Ausführungen "Bodenschutz in der Bauleitplanung" sowie die zugehörigen Arbeitshilfen vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten.

Eine Reinigung der Solarmodule darf nur mit geeigneten Mitteln erfolgen, um eine Kontamination des Bodens auszuschließen.



Für die Zaunanlage ist ein Bodenabstand von mindestens 20 cm einzuhalten damit Kleintiere die Flächen weiterhin durchqueren können. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist zu kontrollieren und zu dokumentieren.