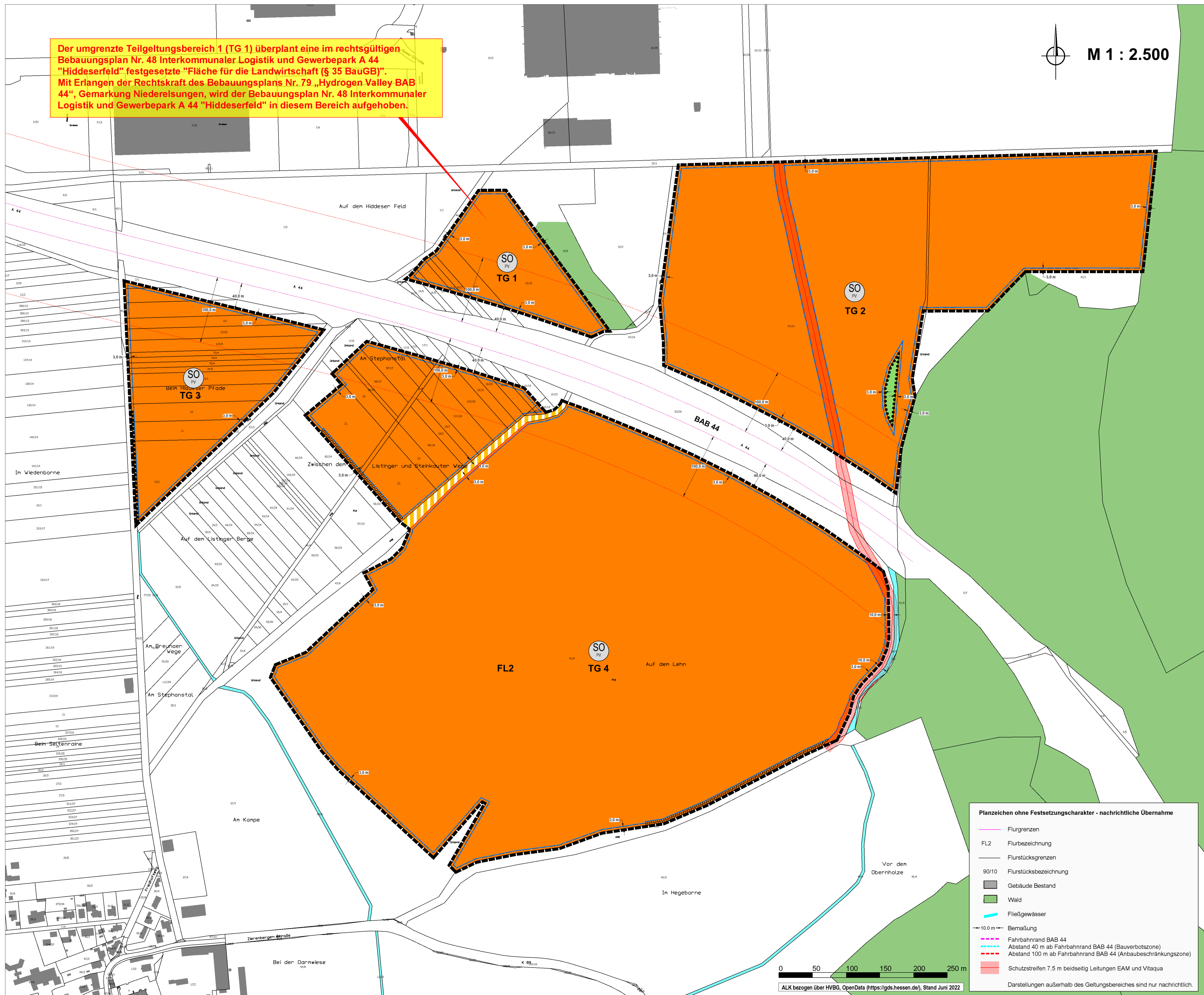


Zeichnerische Festsetzungen

Der umgrenzte Teilgelungsbereich 1 (TG 1) überplant eine im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 48 Interkommunaler Logistik und Gewerbepark A 44 "Hiddeserfeld" festgesetzte "Fläche für die Landwirtschaft (§ 35 BauGB)". Mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 79 „Hydrogen Valley BAB 44“, Gemarkung Niederrelungen, wird der Bebauungsplan Nr. 48 Interkommunaler Logistik und Gewerbepark A 44 "Hiddeserfeld" in diesem Bereich aufgehoben.



Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - nachrichtliche Übernahme

- Flurgrenzen
- FL 2 Flurbezeichnung
- Flurstücksgrenzen
- 9010 Flurstücksbezeichnung
- Gebäude Bestand
- Wald
- Fließgewässer
- Bemaßung
- Fahrbahnrand BAB 44
- Abstand 40 m ab Fahrbahnrand BAB 44 (Bauverbotszone)
- Abstand 100 m ab Fahrbahnrand BAB 44 (Anbaubeschränkungszone)
- Schutzstreifen 7,5 m beidseitig Leitungen EAM und Vitrua

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

PLANZEICHEN UND BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BauNVO)

- Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
SO - PV
Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik gliedert in die Teilgebiete TG 1 bis TG 4, dient der Erzeugung elektrischer Energie durch die Nutzung von Solarenergie.
Zulässig sind:
- starr und aufgeständerte Freiflächenphotovoltaikanlagen mit einer max. Höhe von 3,50 m über vorhandener Geländeoberfläche
- alternativ oder in Teilflächen Agri-PV-Anlagen zur simultanen Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für Nahrungsmittelproduktion und PV-Stromerzeugung mit einer max. Höhe von 7,5 m über vorhandener Geländeoberfläche.
Max. 10 % der Sondergebietfläche dürfen innerhalb der Baugrenzen von Photovoltaikanlagen überdeckt werden.
Zulässig sind auf maximal 3.500 m² Grundfläche die Errichtung von Trafostationen und weitere Nebenanlagen wie Generatorenanschlusskästen, Stromspeicher, Zentralwechsellrichter, Übergabestationen und -anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (max. Bauwerkshöhe 3,50 m über vorhandener Geländeoberfläche) sowie Wege für Reparatur- und Wartungszwecke.
- Zulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)**
Nach Beendigung der Nutzung der Flächen für Freiflächenphotovoltaik sind die Anlagen innerhalb einer Frist von 6 Monaten zurückzubauen und nach geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Dies schließt die Beseitigung erfolgter Bodenversiegelungen mit ein.
Als Folgenutzung sind die Flächen wieder in eine ackerbaulich-landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
Private Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Gründordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
Die Flächen im Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik sind bei Nutzung mit konventionellen, aufgedüngten Anlagen als Grünland anzulegen. Das Grünland ist durch Mahd zu pflegen. Alternativ ist eine Nutzung mit Beweidung zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bei der Anlage ist gebietseigenes Saatgut (Regiosaatgut Ursprungsgebiet UG 21 "Hessisches Bergland") zu verwenden.
Bei einer Flächennutzung mit Agri-PV-Anlagen ist weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung / Unternutzung ohne weitere Auflagen zulässig.
Zufahrtwege innerhalb des Sondergebietes sind als Rasenweg oder sofern eine Befestigung zwingend erforderlich ist, aus wasserundurchlässigem, vegetationsfähigem Material herzustellen (wassergebundene Decke, Schotterrassen).
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
Sitzstangen für Greifvögel
In den Teilgelungsbereichen sind insgesamt 25 Sitzstangen für Greifvögel zu errichten, Mindesthöhe 2,5 m, stabile Ausführung, Ansatzstange aus griffigem Material (z.B. ungehobelter Holz) mit einem Durchmesser von 3-5 cm und mit mind. 20 cm Länge. Die Aufstellorte sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu wählen.
Flächen zum Anpflanzen
Die Flächen sind als 5 m breiter Streifen zwecks Einbindung in die Landschaft zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang sind die entsprechenden Gehölze zu ersetzen.
Die Bepflanzung ist 2-reihig versetzt mit Heideern und Sträuchern gem. Pflanzliste vorzunehmen. Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,0 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m.
Pflanzliste:
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hesel (*Corylus avellana*)
Gem. Schneebal (*Viburnum opulus*)
Rote Haselnuss (*Corylus rostrata*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna* bzw. *argentea*)
Roter Hahriegel (*Cornus sanguinea*)
- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Das von den Modulen abfließende Niederschlagswassers ist an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zuzuführen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Fassadengestaltung
Trafostationen zur Sammlung und zur Übergabe des Stroms sind mit gedeckten und natürlichen Farbtonen zu versehen.
Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
Von klassifizierten Straßen aus sichtbare Werbeanlagen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.
Einfridungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Zum Schutz und zur Einfriedung der Sondergebiete sind Zäune bis max. 2,40 m Höhe, gemessen ab dem natürlichen Gelände, zulässig.
Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist ein Abstand der Zaununterkante zum Boden von 0,25 m einzuhalten. Im TG 4 sind eingriffsmindernd am Süstrand und Oststrand von Flurstück 41/3, Flur 2, Gemarkung Niederrelungen insgesamt 25 Windschrauben einzubauen. Die Abstände der Schrauben zueinander bzw. die genaue Verortung sind in Abstimmung mit einem fachkundigen Biologen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Die Breite der jeweiligen Anlagen wird auf mindestens 0,7 m, die Höhe auf mindestens 0,8 m festgesetzt. Es muss mindestens ein Durchlass von 0,2 m gewährleistet sein.

RECHTSVERHÄLTNISSE
Hessisches Gesetz über die Errichtung der Bauverordnungen vom 3. November 2017 (GVBl. S. 3056), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2022 (GVBl. S. 19) geändert worden ist.
Hessisches Gesetz über die Errichtung der Bauverordnungen vom 21. November 2017 (GVBl. S. 3786), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2022 (GVBl. S. 19) geändert worden ist.
Hessisches Gesetz über die Errichtung der Bauverordnungen vom 17. März 2015 (GVBl. S. 1274, 2021 (S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. September 2021 (GVBl. S. 302) geändert worden ist.
Hessisches Gesetz über die Errichtung der Bauverordnungen vom 18. September 2021 (GVBl. S. 302), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2022 (GVBl. S. 19) geändert worden ist.
Hessisches Gesetz über die Errichtung der Bauverordnungen vom 10. März 2021 (GVBl. S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2022 (GVBl. S. 85) geändert worden ist.
Hessisches Gesetz über die Errichtung der Bauverordnungen vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 425), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. März 2022 (GVBl. S. 319).
Hessisches Gesetz über die Errichtung der Bauverordnungen vom 06.06.2010 (GVBl. S. 159), zum Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung der Hessischen Bauordnung vom 17. März 2015 (GVBl. S. 1274, 2021 (S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. September 2021 (GVBl. S. 302) geändert worden ist.
Hessisches Gesetz über die Errichtung der Bauverordnungen vom 7. März 2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2010 (GVBl. S. 548).
Hessisches Gesetz über die Errichtung der Bauverordnungen vom 14. Dezember 2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2010 (GVBl. S. 548).
Hessisches Gesetz über die Errichtung der Bauverordnungen vom 6. September 2007 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2010 (GVBl. S. 548).

HINWEISE

Boden
Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.
Bodendenkmale
Bei Erarbeiten entdeckte Bodendenkmale und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steinreste, Skelettreste usw. sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzeltbach 10, 35037 Marburg, Tel. 06421-695150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
Blindführungen
Durch die Reflexion des Sonnenlichts von den Modulflächen darf keine Blendwirkung für den Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen (L3312 und K89) sowie der BAB 44 entstehen.
BAB 44
Konkrete Bauvorhaben in den Anbaubeschränkungszone (100 m ab Fahrbahnrand der BAB 44) bedürfen einer Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der BAB 44 nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Eine Gefährdung des Straßenverkehrs auf der BAB 44 durch die Blendwirkung geeigneter Photovoltaik-Anlagen ist zu vermeiden. Die Verwendung rückstehender Verkehrs- und Farbleuchte ist nicht zulässig.
Artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF-Maßnahmen)
Auf den folgenden Flächen sind als CEF-Maßnahme für die Feldvögelarten durch Lebensraumoptimierung Buntbrachen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:
- CEF-Fläche 1: 4.000 m² auf Teilfläche von Flurstück 20/4, Flur 1, Gemarkung Niederrelungen, genodert, M 1 : 10.000
- CEF-Fläche 2: 2.000 m² auf Teilfläche von Flurstück 40/3, Flur 2, Gemarkung Niederrelungen, genodert, M 1 : 10.000
- CEF-Fläche 3 und 4: 1.600 m² sowie 0.172 m² auf Teilflächen von Flurstück 42, Flur 18, Gemarkung Wolfhagen, genodert, genodert, M 1 : 10.000
- CEF-Fläche 5, 6 und 7: 3.130 m², 4.000 m² und 6.180 m² auf Teilfläche von Flurstück 22/2, Flur 8, Gemarkung Niederrelungen, genodert, M 1 : 10.000
Die dauerhafte Sicherung der Flächen erfolgt vertraglich.
Anlage der Buntbrachen
Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind zwingend vor dem Zeitpunkt des Eingriffs funktionsfähig herzustellen. Die Ansatz der Flächen ist daher mit einem Jahr Vorlauf vorzunehmen, um die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die rechtzeitige Herstellung sicherzustellen.
Saat, wenn witterungsbedingt möglich im März ansetzen bis spätestens Ende April mit einer einheimischen, standorttreuen Wildkrautermischung.
• sollte der Aussaattermin in die Brutzeit der Feldlerche fallen, so sind die Maßnahmenflächen bis zum Saattermin durch Grubbern für die Feldlerche unattraktiv zu halten.
• Saatstärke 1 - 1,5 g/m² (10-15 kg/ha). Nach Einsaat leichtes Anwalzen des Saatgutes, um Verluste durch Wind zu vermeiden.
• Die Einhaltung der erforderlichen ordnungsgemäßen Ansatz sowie Fertigstellungs- und Entwicklungsstufen einseitig ausreichender Wasserung ist sicherzustellen.
• Düngung oder Bioidenansatz sind nicht gestattet.
Blüh- und Brutbrachestellen und -flächen sind mit einer randlichen 2 bis 3 Meter breiten Schwarzbrache anzulegen. Diese Streifen werden nicht eingesät. Die aufkommene Vegetation ist durch Grubbern oder Eggen im Zeitraum von März bis Mai in drei- bis vierwöchigen Abständen zu entfernen. Ab Juni ist keine Bearbeitung erforderlich.
• Die Maßnahmenflächen müssen in der Brutzeit der Art (Mitte März bis Mitte August) von der Nutzung ausgespart werden. Danach ist eine Nutzung zur Reduzierung der Vegetationshöhe und zur Herstellung von Störstellen bei Abtransport des Mahdgutes nötig. Zu Beginn der neuen Brutphase sollte die Vegetationshöhe zumindest in größeren Teilbereichen 25 cm nicht übersteigen, auch Rohboden sollte vorhanden sein und falls nicht durch Nutzung entstanden auch durch gezieltes kleinräumiges Bearbeiten geschaffen werden.
• Nach 3 Jahren hat ein Umlauf mit anschließender erneute Anlage der Buntbrache zu erfolgen; sollte sich im Rahmen eines Monitorings herausstellen, dass sich im Gegensatz zu art- und blütenreichen Beständen artenarme Dominanzbestände herausbilden, sind die vorgegebenen Ansaatintervalle im Hinblick auf das Ernteschadensrisiko zu modifizieren.
Monitoring
Neben dem maßnahmenbezogenen Monitoring (Funktionscheck) vor Baubeginn ist ein Populationsbezogenes Monitoring erforderlich, in dem zu prüfen ist, ob die Ersatzmaßnahmen vollumfänglich angenommen werden. Hierzu ist eine fachkundige Prüfung der Ersatzflächen im ersten und zweiten Jahr nach bestmöglicher Funktionsfähigkeit durchzuführen und die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen. Sollten in beiden Jahren die Maßnahmen als erfolgreich – bezieht – angesehen werden, kann das Monitoring beendet werden. Die Maßnahmen sind dennoch dauerhaft vorzuhalten und entsprechend zu pflegen. Sollten sich die beschriebenen Maßnahmen im Rahmen des Monitorings als nicht geeignet oder unzureichend erweisen, sind Maßnahmenanpassungen vorzunehmen. Im Rahmen des Monitorings ist bzgl. der CEF-Maßnahmen nur unterbreitet von Bedeutung, ob die Bestände sich Arten- und Blütenreich ausbilden, sondern ob die Bereiche von Bodenbrütern (Feldlerche) angenommen werden. Sollte dies nicht der Fall sein, wird aus naturschutzfachlicher Sicht angezweifelt, ob eine Anpassung der Ansaatintervalle diesem Misstand abhelfen würde. Sollte das Ziel mit den umgesetzten Maßnahmen durch die Anlage von Buntbrachen und Buntbrachen nicht vollumfänglich erreicht werden, sind die Maßnahmen anzupassen – ggf. durch eine extensive Ackernutzung mit reduzierter Ansaatdichte und/oder ergänzende Schaffung von Lerchenfeldern.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Aufstellungsbeschluss vom 04.03.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen, am 27.03.2021 amtlich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 27.03.2021 ortsüblich.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021 statt. (Anschreiben vom 31.03.2021).

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.03.2023 bis einschließlich 17.04.2023. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 04.03.2023 ortsüblich.

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.03.2023 bis einschließlich 17.04.2023 statt. (Anschreiben vom 06.03.2023).

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 79 „Hydrogen Valley BAB 44“, Gemarkung Niederrelungen wurde gem. § 10 BauGB am _____ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen als Satzung beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Wolfhagen, den _____
in Vertretung
Löber
Erster Stadtrat

Ausfertigung
Es wird festgestellt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Wolfhagen, den _____
in Vertretung
Löber
Erster Stadtrat

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Der Bebauungsplan Nr. 79 „Hydrogen Valley BAB 44“, Gemarkung Niederrelungen wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 79 „Hydrogen Valley BAB 44“, Gemarkung Niederrelungen tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Wolfhagen, den _____
in Vertretung
Löber
Erster Stadtrat

Lageplan (Kartengrundlage: Open Street Map, OSM, ohne Maßstab)

Bauleitplanung der Stadt Wolfhagen
Bebauungsplan Nr. 79 „Hydrogen Valley BAB 44“, Gemarkung Niederrelungen

Planungsbüro Rupp
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
63154 Büdingen
Tel. 06451 39944-0
planung@buro-rupp.de

Stadt Wolfhagen
Burgstraße 33 - 35
34466 Wolfhagen

Juni 2023 **Maßstab 1 : 2.500**