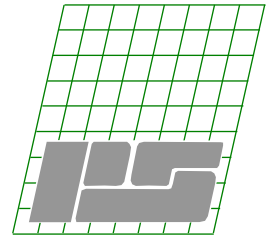


PLANUNGSGRUPPE
PROF.DR.V.SEIFERT



Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114 · 35440 Linden - Leihgestern

Regionalplanung
Stadtplanung / Landschaftsplanung



Büro Dipl.-Geogr. Hans-Detlef Krauß

s. Verteilerliste

01.06.2026

**Bauleitplanung der Gemeinde Limeshain, Ot. Rommelhausen
Bebauungsplan „Haincher Weg“
hier: Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Limeshain hat in ihrer Sitzung am 12.05.2026 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Haincher Weg“ im Ortsteil Rommelhausen beschlossen.

Mit der Aufstellung Bebauungsplanes sollen die planungsrechtliche Absicherung der hier vorhandenen baulichen Anlagen im Bereich östlich des Haincher Weges (Wohn- und Betriebsbereiche), welche derzeit bauleitplanerisch dem Außenbereich zuzuordnen sind, sowie die planungsrechtliche Grundlage für den Bau einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht ist ab 08.06.2026 auf der Internetseite der Gemeinde Limeshain (www.limeshain.de) sowie über das Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung des Landes Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) einzusehen. Sollten ihre Belange von der vorliegenden Planung berührt sein, bitten wir um Zusage ihrer Stellungnahme an Bauamt@limeshain.de oder hdkrauss@seifertplan.de bis zum

10.07.2026.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der jeweiligen Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Sollten Sie analoge Planunterlagen benötigen, bitten wir um entsprechende Mitteilung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

H.-D. Krauß

Anlagen

Vorentwurf Bebauungsplan



Gemeinde Limeshain, Ot. Rommelhausen

Bebauungsplan "Haincher Weg"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO), Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

I Zeichenerklärung

1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1 Flurnummer
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen

2 Planzeichen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.1.1 Mischgebiet gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
- 2.1.2 Sondergebiet Lagerplatz gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (1) BauNVO
- 2.1.3 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.2.1 Grundflächenzahl
- 2.2.2 Geschossflächenzahl
- 2.2.3 Anzahl der max. zulässigen Geschosse

2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 2.3.1 Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)

2.4 Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 2.4.1 hier: Straßenverkehrsfläche

2.5 Grünfläche (§ 9 (1) 16 BauGB)

- 2.5.1 hier: private Parkanlage

2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

- 2.6.1 Entwicklungsziel: Extensivwiese (vgl. textl. Fests. 1.5.2)
- 2.6.2 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von heimischen Bäumen und Sträuchern (vgl. textl. Fests. 1.5.4)

2.7 Sonstige Planzeichen

- 2.7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2.7.2 Bemaßung
- 2.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (§ 9 (7) BauGB)

II Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / BauNVO

- 1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten im Mischgebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (1) BauNVO Sondergebiet „Lagerplatz“ In dem Sondergebiet „Lagerplatz“ sind nur die Lagerung von Substraten und Oberboden, offene Schüttgutboxen, alle Baustoffe für den Garten- und Landschaftsbau sowie das Abstellen und der Betrieb der dazu erforderlichen Transport- und Lagergeräte sowie Stellplatzflächen zulässig.
- 1.3 Gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage.“
- 1.3.1 In dem Sondergebiet sind folgende bauliche Anlage zulässig:
 - Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen) in aufgeständerter Form,
 - technische Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen, Zentralwechselrichter, Batteriespeicher)
 - zugehörige Leitungen, Umspann-, Steuer- und Schallvorrichtungen,
 - Zufahrten, Baustraßen, Wartungsflächen.
- 1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- 1.4.1 Die maximal zulässige Grundfläche für die zur Erzeugung und Betrieb der PV-Anlage notwendigen technischen Nebenanlagen beträgt 100m².
- 1.4.2 Die Errichtung der Modultische ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 4,50m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Für die technischen Nebenanlagen kann ausnahmsweise eine maximal Höhe von 4 Metern (Oberkante Gebäude) über der natürlichen Geländeoberkante zugelassen werden. Die Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule wird auf 0,70 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB
- 1.5.1 Die Modultische für die Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens in Ramm- und/oder Schraubverfahren innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu installieren. Ein flächenhaftes Abschieben des Oberbodens oder die dauerhafte Lagerung von Aushub oder Baumaterialien sind unzulässig.
- 1.5.2 Das gesamte Flst. 63/10 ist, soweit nicht zukünftig überbaut oder versiegelt, als Extensivwiese zu entwickeln. Verwendet werden soll Regioaatgut für Extensivwiesen mit hohem Kräuteranteil (ca. 30%) und einer Ansatzstärke von 35 g/m². Zulässige Herkunftsgebiete sind D47 = Hessisches Bergland oder D53 = Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland. Zu verwenden sind Wildformen aus Kulturen (keine Agrar- oder Zierpflanzen) oder Heumulch bzw. Wiesendrusch. Die Aussaat erfolgt im Anschluss an das Feinplanum der offenen Flächen. Ab dem Jahr nach der Aussaat ist die Wiese zwecks ausreichender Aushagerung 2-mal jährlich ab Ende Mai und ab Anfang September zu mähen. Das Mahdgut ist nach frühestens 3 Tagen abzuräumen und möglichst dem betrieblichen bzw. landwirtschaftlichen Kreislauf wieder zuzuführen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 1.5.3 Lichtemissionen: Im Bereich des Sonderbaufläche „Lagerplatz“ sind ausschließlich streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten in einer geschlossenen Konstruktion) mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin zu verwenden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse darf eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen (keine Lichtemission nach oben). Außenwirkungen durch indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen (z.B. auch durch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen sind grundsätzlich zu vermeiden.
- 1.5.4 Die Hecken nördlich und östlich der Lagerfläche sind in ihrer jetzigen Form zu erhalten.

III Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. HBO

- 1.1 Im Bereich des Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage sind Einfriedigungen aus ummantelten oder feuerverzinkten Stabgitter- oder Maschendrahtzaun sind bis zu einer Höhe von 2,50m über der Geländeoberkante mit Übersteigerschutz zulässig. Mauersockel sind unzulässig. Bei der Einzäunung ist grundsätzlich ein Freiraum für Kleintiere von mind. 15cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche einzuhalten.

IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Hinweise

- 1.1 **Denkmalschutz:** Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDSchG wird hingewiesen.
- 1.2 **Artenschutz** Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).
- 1.3 **Alltlasten und Bodenschutz** Der Gemeinde Limeshain liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altstandorten oder Altlagerungen vor. 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 Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz mitzuteilen.

V Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Gemeindevertretung ortsübliche Bekanntmachung "Kreis-Anzeiger": www.bauamt@limeshain.de
- Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ortsübliche Bekanntmachung "Kreis-Anzeiger": www.bauamt@limeshain.de öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung _____ bis _____
- Frühz. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB Anschriften an die Behörden u. Träger öff. Belange: _____
- Beteiligung der Öffentlichkeit/ öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ortsübliche Bekanntmachung "Kreis-Anzeiger": www.bauamt@limeshain.de öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung _____ bis _____
- Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB Anschriften an die Behörden u. Träger öff. Belange: _____
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Beschlussfassung der Gemeindevertretung: _____

Gemeinde Limeshain, den Siegel der Gemeinde

Adolf Ludwig
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Haincher Weg“, in der Gemeinde Limeshain, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Gemeindevertretung beschlossenen Fassung entspricht.

Gemeinde Limeshain, den Siegel der Gemeinde

Adolf Ludwig
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Limeshain entwickelt und tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Gemeinde Limeshain, den Siegel der Gemeinde

Adolf Ludwig
Bürgermeister



Gemeinde Limeshain, Ot. Rommelhausen

Bebauungsplan "Haincher Weg"



Übersichtskarte: Open Topo Map, Ohne Maßstab

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

VORENTWURF		Format (in cm) : 92 x 60	Maßstab 1 : 1000
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung
Vorentwurf	12.05.2026	H.D. Krauß	/ N. Meyer

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Büro Krauß
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
www.seifert-plan.com

Tel. 06403/ 9503 - 16
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: hdkrauss@seifertplan.com



Bauleitplanung der Gemeinde Limeshain - Ot. Rommelhausen – Bebauungsplan „Haincher Weg“

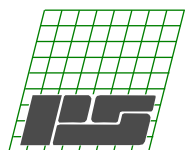


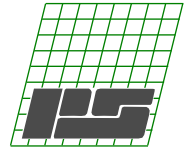
- BEGRÜNDUNG VORENTWURF-

Planstand: Vorentwurf 03/2026
Bearbeiter: Büro H.-D. Krauß
(Umweltbericht: H. Richter)

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: hdkrauss@seifertplan.de*

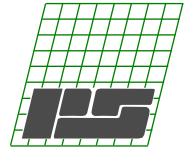
PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhalt

- 1 Vorbemerkungen**
- 1.1 Planziel und Planerfordernis**
- 2 Vorgaben und Rahmenbedingungen**
- 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2.2 Übergeordnete Planungen**
- 2.2.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010**
- 2.2.2 Flächennutzungsplan Gemeinde Limeshain**
- 3 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- 3.1 Art der baulichen Nutzung**
- 3.1.1 Mischgebiet**
- 3.1.2 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Lagerplatz**
- 3.1.3 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage**
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche**
- 3.3 Grünfläche, private Parkanlage**
- 3.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft**
- 3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzung**
- 4 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**
- 4.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes**
- 4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffswirkung**
- 4.3 Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutz**
- 4.3 Bodenschutz**
- 4.4 Belange der Landwirtschaft**
- 4.5 Immissionsschutz**
- 4.6 Denkmalschutz**
- 4.7 Altlasten, Altstandorte**
- 5 Altlasten und Bodenbelastungen**
- 6 Bodenordnung**
- 7 Kosten**
- 8 Flächenbilanz**



1 Planziel und Planerfordernis

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen und bauleitplanerischen Grundlagen für den Weiterbetrieb des im Plangebiet ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes, der Baurechtschaffung im Außenbereich zugunsten eines Wohnhauses (beides im Bestand) und der Neuanlage einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden.

Mit Ausnahme des Bereiches für die geplante PV-Freiflächenanlage handelt es sich um die 1967 gegründete Gärtnerei mit Baumschule und Blumen- und Zierpflanzenbau sowie eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes mit dem Wohngebäude des Firmengründers. Im Zuge der sich verändernden wirtschaftlichen Gegebenheiten wurde der Gewerbebetrieb des Garten- und Landschaftsbaubetriebes in den Achtziger- und Neunzigerjahren zum wesentlichen wirtschaftlichen Standbein. Das Betriebsgebäude wurde 1993/94 erstellt und baurechtlich genehmigt und die Gärtnerei mit Baumschule wurde Ende der neunziger Jahre eingestellt. 2013 und 2014 wurde die öffentliche Zufahrt mit Genehmigung und Unterstützung der Gemeinde Limeshain ausgebaut und die ehemaligen Gewächshäuser in Lagerhallen umgebaut. Der Betrieb beschäftigt aktuell 23 Mitarbeiter und die langfristige Fortführung des Betriebes ist durch die nachfolgende Generation des jetzigen Firmeneigentümers beabsichtigt.

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Limeshain sind die o.a. Flächen dem Außenbereich zuzuordnen, sodass für eine Standortsicherung und der geplanten Neuanlage einer PV-Freiflächenanlage eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Gemeinde Limeshain ist 2021 dem Regionalverband FrankfurtRheinMain beigetreten. Der Regionale Flächennutzungsplan befindet sich z.Zt. in der Fortschreibung, sodass die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Limeshain erfolgt

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Haincher Weg“.

2 Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von ca. 2,3 ha nordöstlich der Ortslage von Rommelhausen und ca. 190m westlich der BAB A 45.

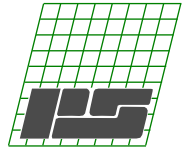
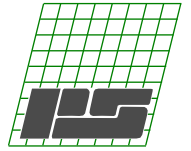


Abb. 1: Übersichtskarte; Quelle: OpenTopoMap, eig. Bearbeitung,
ohne Maßstab

Nördlich und östlich wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen, südlich von einer Photovoltaik -Freiflächenanlage und östlich von bestehenden Wohngebäuden begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 63/5, 63/6, 63/9 und 63/10 der Flur 4.



Abb. 2: Luftbildübersicht; google earth, eig. Bearbeitung,
ohne Maßstab



Ansichten:



Abb. 3: Blick auf geplante PV-Freiflächenanlage mit Lagehinweis; © Krauß



Abb. 4: Büro- und Lagergebäude; Ansicht von Norden; © Krauß



Abb. 5: Wohnhaus Haincher Weg und Lagerhalle; © Krauß



Abb. 6: Zufahrt zur Lagerfläche; © Krauß



Abb. 7: Zufahrt Büro- und Lagergebäude; © Krauß



Abb. 8: Lagerfläche; © Krauß

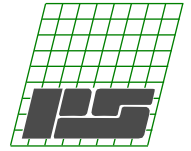


Abb.: 9: Lagerfläche; © Krauß



Abb. 10: Lagerhalle; © Krauß

2.2. Übergeordnete Planungen

2.2.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010

Insgesamt liegt das Vorhaben mit rund 0,7 ha in einem, im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ausgewiesenen Vorranggebiet für Siedlung und mit rund 1,6 ha in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Die Fläche wird zudem auf rund 1,1 ha von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und auf rund 1,6 ha von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert. Gemäß der kartographischen Auswertung von Seiten der Regionalplanung liegt zudem der östliche Randbereich der Fläche mit rund 0,1 ha in einem RPS/RegFNP 2010 dargestellten Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Bei der Überlagerung mit dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft handelt es sich allerdings nach Einschätzung der Regionalplanung um eine regionalplanerische Unschärfe, die im Zuge der Planaufstellung durch die Generalisierung auf einen Maßstab 1:50.000 entstanden ist. Die im Osten liegenden Baumbestände liegen außerhalb des Planvorhabens.

Die vorgesehene gemischte Baufläche liegt mit einer Fläche von 0,7 ha größtenteils innerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung und ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die vorgesehene Gewerbefläche und die Grünfläche liegen in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und werden teilweise von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und für den Grundwasserschutz überlagert. Im Rahmen einer landesplanerischen Voranfrage zur Beurteilung der Planung teilte die Regionalplanung mit, dass aufgrund der geringen Flächengröße für die Gewerbefläche keine raumordnerische Betroffenheit gesehen wird, die die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich machen würde.

Das vorgesehene Sondergebiet zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer Fläche von ca. 0,9 ha im Osten des Planvorhabens liegt vollständig in einem RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Gemäß Grundsatz G3.4.1-5 des Sachlichen Teilplans Erneuerbarer Energien (TPEE) 2029 stellen Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft grundsätzlich regionalplanerisch geeignete Gebiete für Freiflächen-Photovoltaikanlagen dar, sodass die vorgesehene Errichtung dieser Anlage mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und kein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist.

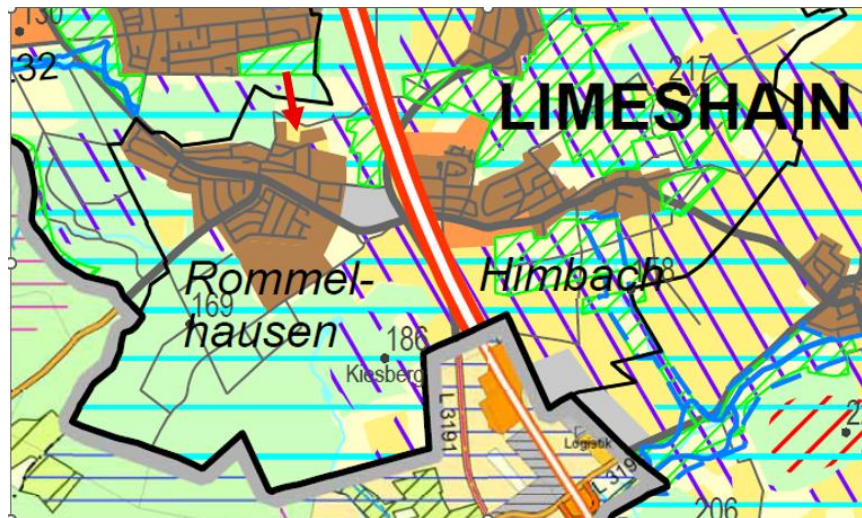
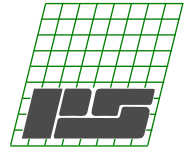


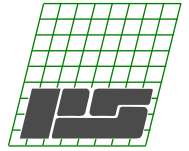
Abb. 11: Ausschnitt Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Lagehinweis; ohne Maßstab

Das Plangebiet wird auf rund 1,1 ha von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Die Überlagerung betrifft im Wesentlichen (ca. 0,9 ha) das geplante Sondergebiet für die Photovoltaik-Freiflächenanlage. Nach Grundsatz G3.4.1-4 des TPEE 2019 können Freiflächen-Photovoltaikanlagen Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen nach einer Einzelfallprüfung beanspruchen. Die Lage in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen stellt somit kein grundsätzliches Ausschlusskriterium dar, sondern die Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet sind zu prüfen und darzustellen. Nach der Definition des Grundsatzes G4.6-3 RPS/RegFNP 2010 sollen hier Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, vermieden werden. Im vorliegenden Fall wird das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen nur randlich berührt, sodass aufgrund dieser Tatsache nach Bewertung der Regionalplanung keine regionalplanerischen Bedenken bestehen. Da die aufgeständerten Module bis ca. 3 m Höhe einnehmen werden, die weiterhin unter- und durchlüftet werden können und keine erheblichen Barrierewirkung hervorrufen und zudem keine nennenswerten Versiegelungen stattfinden, sind außer kleinklimatischen Auswirkungen keine regionalplanerisch raumbedeutsame Auswirkungen auf die Planfläche und die angrenzende Ortslage zu befürchten und die Funktionen des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen bleiben erhalten.

Mikroklimatische Veränderungen können vor allem durch Verschattung auftreten. Aufgrund der geringen Flächengröße wird der Kaltluftabfluss durch das geplante Vorhaben nicht nennenswert beeinflusst und ist im großräumigen Zusammenhang ebenfalls als unerheblich einzustufen. Der Klimaschutz wird durch die Errichtung der PV-Anlage insgesamt gestärkt.

Bezüglich der Überlagerung des Planvorhabens mit einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz wurden von Seiten der Regionalplanung keine Bedenken geäußert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Grundwasserschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zusammenfassend bestehen aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen das Planvorhaben.



2.2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Limeshain

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Limeshain stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



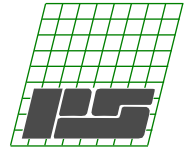
Abb. 12: Angrenzung Geltungsbereich; Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Limeshain (ohne Maßstab)

3. Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 Abs. 6 BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß den Bestimmungen des § 1 Abs. 3 BauGB beschränkt sich die Planung dabei auf ein zur Erreichung der o. a. Zielsetzungen unbedingt notwendiges Maß an Festsetzungen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in den letzten Jahren ausgeführten und weiterhin beabsichtigten Nutzungen erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO und eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Lagerplatz nach § 11 (1) BauNVO. Im östlichen Anschluss ist die Anlage einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geplant, sodass hier eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage nach § 11 (2) BauNVO erfolgt.



3.1.1 Mischgebiet

Es erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes, welches dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Das Mischgebiet umfasst die genehmigten baulichen Anlagen des Wohngebäudes vom damaligen Firmengründers und das Bürogebäude sowie die Lagerhalle des jetzigen Garten.- und Landschaftsbaubetriebes. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft eines Wohngebietes setzt der Bebauungsplan gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO fest, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

3.1.2 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Lagerplatz

Dieses Sondergebiet umfasst die bisherige Lagerfläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Erweiterungen der Lagerfläche sind nicht geplant. Hier sind gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 (1) BauNVO zulässig

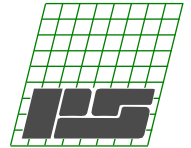
- die Lagerung von Substraten und Oberboden,
- offene Schüttgutboxen,
- Baustoffe für den Garten- und Landschaftsbau,
- Abstellen und Betrieb der dazu erforderlichen Transport- und Lagergeräte sowie
- Stellplatzflächen für die Mitarbeiter.

3.1.3 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage

Die Planung sieht die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage vor. Mit der erzeugten Stromleistung soll langfristig der Strombedarf des Garten- und Landschaftsbaubetriebes abgedeckt werden. Die geplanten Solarmodule werden dabei mittels Leichtmetallkonstruktionen und auf sogenannten Modultische in südliche Richtung angeordnet, welche auf Metallpfosten befestigt werden. Die Modultische für die Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Die übrigen Flächen sind Abstandsflächen zur Vermeidung von gegenseitiger Beschattung der Module sowie Flächen zur Zuwegung und Bewirtschaftung der Anlage und ihrer technischen Einrichtungen. Diese Photovoltaik – Freiflächenanlage besteht aus den folgenden Komponenten:

- Solarmodule
- Modulunterkonstruktionen
- Wechselrichter
- Batteriespeicher
- Trafostation
- Zugehörige Leitungen, Umspann-, Steuer- und Schaltvorrichtungen
- Zaun- und Sicherungsanlagen
- Zuwegungen und Wege (geschottert)

Die Module werden auf einer Metallkonstruktion befestigt mit einer maximalen Höhe von 4,5m über natürlicher Geländeoberkante und einer Neigung von 15 – 25 Grad. Die Module werden miteinander verkabelt und so an die Wechselrichterstation angeschlossen. Die Modultische haben eine



Bodenfreiheit von ca. 0,70m und überdecken eine Fläche von ca. 7.00m². Die Gründung der Module erfolgt mittels verzinkter Stahlstützen, welche bis zu 2,0m in den Boden gerammt werden, wobei keine Betonfundamente notwendig sind. Hierdurch wird ein minimaler Versiegelungsgrad von 101 m² erreicht. Für Zwischenlagerung und Bauerrichtung wird eine externe Lagerflächen während der Bauphase benötigt. Diese wird im Bereich des westlich angrenzenden Lagerplatzes errichtet, sodass hierfür keine zusätzlichen Flächen benötigt werden.

Die äußere Erschließung der Anlage erfolgt über die nördlich und südlich verlaufenden befestigten Landwirtschaftswege.

Die Verlegung der Kabel zwischen den Solarmodulen und der Trafostation erfolgt unterirdisch in schmalen Gräben. Die Kabelgräben werden unverzüglich wieder verfüllt und angesät. Der geplante Netzeinspeisepunkt befindet sich ca. 150m östlich des Plangebietes wird im Bereich der Wegekreuzung Haincher Weg/Landwirtschaftsweg Flurstück 39.

Die gesamte Photovoltaik – Freiflächenanlage soll aus Gründen der Gefahrenabwehr des Zutritts Unbefugter, dem Schutz vor Vandalismus und Diebstahl sowie versicherungstechnischen Gründen mit einer maximalen Zaunhöhe von 2,50m mit Übersteigschutz eingezäunt werden. Der Zaun weist eine Bodenfreiheit von ca. 15 cm auf. Die Wegeverbindungen zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben uneingeschränkt erhalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

Im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage (PVF) wird für die notwendigen technischen Nebenanlagen eine maximal zulässige Grundfläche von 100 m² festgesetzt. Für die eigentlichen Flächen des Sondergebietes PVF, auf denen Modultische errichtet werden, wird keine Grundflächenzahl oder eine maximal Grundfläche festgesetzt, da der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Modultische im Verhältnis zur Plangebietsgröße nur eine untergeordnete Rolle spielt. Die so abgegrenzte überbaubare Fläche darf nicht mit Solarmodulen oder sonstigen Baukörpern überschritten werden.

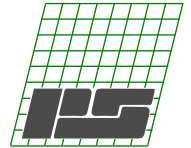
Im Bereich des Sondergebietes Lagerplatz wird die überbaubare und nutzbare Fläche durch das Baufenster in einem Größenumfang von ca. 5600 m² definiert. Im Bereich des Mischgebietes orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung am Bestand.

3.3 Grünfläche, private Parkanlage

Nördlich des Plangebietes in Höhe des Mischgebietes befindet sich eine Kleingartenanlage. Die Grünfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und als Puffer zwischen dem Mischgebiet und der Kleingartenanlage wird die bestehende Grünfläche als private Parkanlage festgesetzt.

3.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung und Erhalt von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Umweltberichts setzt der Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen oder Erhalt zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



fest. Zum Zeitpunkt der Vorentwurfsfassung laufen noch faunistische Erhebungen für das gesamte Plangebiet und die Ergebnisse dieser Erfassungen sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung werden Bestandteil der Entwurfsfassung der vorliegenden Bauleitplanung. Für die Bereiche unter den Modulen der Photovoltaik-Freiflächenanlage setzt der Bebauungsplan für die Entwicklung von naturnahen Grünlandflächen die Aussaat mit standortgerechtem Saatgut (Herkunftsgebiet D 53 = Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland) fest. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Für weitere Details wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

3.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) werden die folgenden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zum Schutz u.a. vor unerlaubtem Eindringen in das Photovoltaikgelände wird eine Einfriedigung mit einer max. Höhe von 2,50m über Geländeoberkante mit Übersteigeschutz festgesetzt. Bei der Einzäunung ist grundsätzlich ein Freiraum für Kleintiere von mind. 0,15m zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche zu belassen.

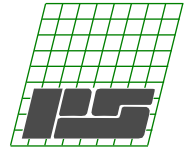
4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

4.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches (BauGB) an die EU-Richtlinien (EAG Bau) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan in den § 2a BauGB eingefügt worden. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Die Ergebnisse der Umweltprüfung und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht liegt der Begründung zum Vorentwurf bei. Da die Erhebungen zum Artenschutzbeitrag noch nicht abgeschlossen sind, werden diese im Rahmen der Entwurfsfassung entsprechend berücksichtigt.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffswirkung

Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert. Auf der Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung wurde ein Überhang von Wertpunkten ermittelt, sodass keine zusätzlichen externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Es wird auf die Ausführungen zum Umweltbericht verwiesen.



4.3 Landwirtschaft

Wie bereits oben unter Punkt 2.2.1 aufgeführt, liegt der Bereich der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage vollständig in einem RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, welche grundsätzlich aus Sicht der Regionalplanung für eine PV-Anlage geeignet sind. Die Parzelle wurde in der Vergangenheit für landwirtschaftliche Zwecke verpachtet. Dieses Pachtverhältnis wurde von Seiten des Vorhabenträgers aufgekündigt. Mit der Beendigung des Pachtverhältnisses ist eine Existenzgefährdung des Landwirtes nicht verbunden. Aufgrund der Kleinflächigkeit (ca. 8.000 m²) ist mit der Nutzung dieser Fläche als PV-Anlage keine Beeinträchtigung der regionalen Landwirtschaftsstruktur verbunden.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes

Der Mischgebietsbereich ist an das gemeindliche Ver- und Entsorgungssystem angebunden. Für den Bereich der geplanten PV-Freiflächenanlage ist kein Anschluss an die kommunale Wasserver- und entsorgung erforderlich. Sowohl beim Bau als auch beim Betrieb der Anlage wird kein Trinkwasser benötigt und es fällt kein Schmutzwasser für eine Abwasserentsorgung an. Es wird bezüglich der Verwertung von anfallenden Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen. Der Vorhabenträger plant die Oberflächenentwässerung auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten (Rigolen, Mulden), sodass über die bereits bestehende Hebeanlage des vorhandenen Gebäudes hinaus keine weiteren Entwässerungskapazitäten erforderlich werden.

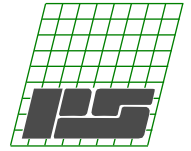
Im Bereich der geplanten PV-Anlage kann das vor Ort anfallende Niederschlagswasser flächig über die Module ablaufen und, wie der momentane Ist-Zustand, auch über die belebte Bodenzone direkt in den Untergrund versickern.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdete Bereiche sind ebenfalls nicht betroffen.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Gesetzeslage (WHG, LWG) und dem Stand der Technik umzusetzen. Hiernach sind Kraftstoffe, Hydraulik- und Mineralöle nur auf befestigten und gegenüber dem Untergrund abgedichteten Flächen in dafür zulässigen Behältnissen zu lagern. Ölbindemittel sind auf der Baustelle in ausreichender Menge vorzuhalten.

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

Zur Reduzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden die Modultische im Bereich des Sondergebietes für die PV-Freiflächenanlage innerhalb des überbaubaren Bereiches auf geramten Stützen montiert. Hierfür werden keine Fundamente benötigt. Funktionsflächen wie Stellplätze oder Wege werden wasserdurchlässig befestigt. Die Transformatorstationen werden so ausgewählt, dass keine grundwassergefährdeten Stoffeinträge in den Boden vorkommen können. Die Reinigung der Module erfolgt lediglich mit Wasser ohne Zusatzstoffe. Durch die künftige Nutzung der Fläche als Grünland ohne Düngung kann sich der Boden grundlegend regenerieren.



Durch die geplante Gründung der Solarmodule durch eingerammte Stahlpfosten und der angeführten Nebenanlagen findet somit keine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche statt. Der Versiegelungsgrad wird auf ein Minimum begrenzt und liegt bei ca. 1% der Sondergebietsfläche. Es wird auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums sowie den Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

4.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu bewerten. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegende dem Wohnen dienenden Gebäude sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik - Freiflächenanlage kann dem genannten Trennungsgrundsatz entsprochen werden. Durch die Höhenlage der Module, der Verwendung von reflexionsarmen Modulelementen und dem flachen Aufstellwinkel sollen optische Beeinträchtigungen umliegender Nutzungen durch Blendung vermieden werden. Die Module werden nach Süden ausgerichtet und aufgrund der Lage des Plangebietes und seiner Topographie können Blendwirkungen für die Siedlungslage in Rommelhausen ausgeschlossen werden.

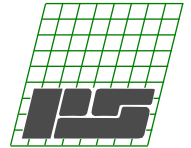
Der Bereich der Lagerfläche wird seit etlichen Jahren als solcher genutzt. Aufgrund der Entfernung zur nordwestlichen Siedlungslage von Rommelhausen (ca. 100m) sind bis dato keine immissionschutzrechtlichen Probleme aufgetreten.

4.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler mit archäologischer Relevanz sind der Gemeinde Limeshain nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises anzuzeigen. Fund und Fundstellensind gem. § 21 Abs. 3 HDschG 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.

5. Altlasten und Bodenbelastungen

Altlagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb der Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes Bodenverunreinigungen



oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind jedoch umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

6. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 f.f.. BauGB ist nicht erforderlich

7. Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Limeshain keine Kosten. Diese werden von dem Vorhabenträger getragen.

8. Flächenbilanz

Gemeinde Limeshain, Ot. Rommelshausen - BP "Haincher Weg" (26.03.2026)			
			GESAMT [m ²]
Mischgebiet			6712,83
Sondergebiet Lagerfläche			5057,38
Sondergebiet PV-Anlage			7788,95
Grünfläche Parkanlage			2590,05
Bestand Hecke nördlich			131,71
Bestand Hecke mittig			556,43
GESAMT			22.837,35

Limeshain, Linden im März 2026

GEMEINDE LIMESHAIN

Ortsteil Rommelhausen

Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplanes

< HAINCHER WEG >

*Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert – Büro Krauß
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung*

*Breiter Weg 114, 35440 Linden-Leihgestern, Tel.: 06403-9503-0, Fax.: 9503-30
e-mail: hermann.richter@seifert-plan.com*

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Hermann Richter

Planungsstand: Vorentwurf 03/2026

Inhalt**Teil I – Jetziger Betriebsbereich**

<u>A Beschreibung der Planung</u>	4
A1 Standort der Planung	4
A2 Inhalt und Ziele der Planung	5
A3 Übersicht über die jetzige Nutzung und Vegetation	8
<u>B Gesetzliche und planerische Vorgaben</u>	9
B1 Fachgesetzliche Grundlagen	9
B2 Berücksichtigung der fachgesetzlichen Vorgaben	9
B3 Planungsvorgaben und Informationen	11
B4 Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes	12
<u>C Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes</u>	13
<u>C1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)</u>	13
C1.1 Vegetation und Flora	13
C1.2 Fauna	14
C1.3 Umgebung des Plangebiets	14
C1.4 Biologische Vielfalt	14
C1.5 Landschaft	14
C1.6 Boden	14
C1.7 Wasser	15
C1.8 Weitere Gesichtspunkte	16
<u>C2 Bewertung der Umweltsituation</u>	16
<u>C3 Menschliche Nutzung</u>	16
<u>D Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes</u>	17
D1 Tabellarische Übersichten	17
D2 Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes	19
D3 Erläuterung der Umweltauswirkungen	19
<u>E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen</u>	19
E1 Vermeidung und Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt	10
E2 Vermeidung und Minderung der Eingriffe in menschliche Belange	19
E3 Ableitung des Kompensationsbedarfs	20
E4 externe Kompensationsmaßnahmen	20
E5 Sonstige umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	21
<u>F Anderweitige Planungsmöglichkeiten</u>	21
<u>G Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken</u>	21
<u>H FFH- oder VSG-Verträglichkeitsprüfung</u>	21
<u>I Artenschutzprüfung</u>	21
<u>J Monitoring</u>	21
<u>K Datengrundlagen, Methoden</u>	21
<u>L Zusammenfassung</u>	21
<u>M Festsetzungsvorschläge</u>	23

Teil II – Geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage

<u>A Beschreibung der Planung</u>	24
A1 Standort der Planung	24
A2 Inhalt und Ziele der Planung	24
A3 Übersicht über die jetzige Nutzung und Vegetation	26
A4 Regionaler Flächennutzungsplan / Stellungnahme der Regionalplanung	26
<u>B Gesetzliche und planerische Vorgaben</u>	27

B1 Fachgesetzliche Grundlagen	27
B2 Berücksichtigung der fachgesetzlichen Vorgaben	27
B3 Planungsvorgaben und Informationen	28
B4 Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes (SUP)	29
<u>C Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes</u>	30
<u>C1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)</u>	30
C1.1 Vegetation und Flora	30
C1.2 Fauna	30
C1.3 Umgebung des Plangebiets	30
C1.4 Biologische Vielfalt	31
C1.5 Landschaft	31
C1.6 Boden	31
C1.7 Wasser	31
C1.8 Weitere Gesichtspunkte	32
<u>C2 Bewertung der Umweltsituation</u>	32
<u>D Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes</u>	34
D1 Tabellarische Übersichten	34
D2 Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes	35
D3 Zusammenfassung	35
<u>E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen</u>	37
E1 Vermeidung und Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt	37
E2 Vermeidung und Minderung der Eingriffe in menschliche Belange	37
E3 Ableitung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs	37
E4 Sonstige umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	38
<u>F Anderweitige Planungsmöglichkeiten</u>	38
<u>G Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken</u>	38
<u>H FFH- oder VSG-Verträglichkeitsprüfung</u>	38
<u>I Artenschutzprüfung</u>	38
<u>J Monitoring</u>	38
<u>K Datengrundlagen, Methoden</u>	38
<u>L Zusammenfassung</u>	38
<u>M Festsetzungsvorschläge</u>	39

Anlagen: Bestandskarte des Plangebiets

A Beschreibung der Planung

A1 Standort der Planung

Hinweis: Im östlichen Plangebiet ist ein Solarpark geplant, der in Teil II des Umweltberichts behandelt wird.

Gegenstand des Bebauungsplans mit Änderung des Flächennutzungsplanes für einen bestehenden Betrieb ist ein Gartenbaubetrieb nahe dem nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Rommelhausen. Da von der eigentlichen Ortsbebauung abgesetzt, ist das Plangebiet dem baurechtlichen Außenbereich zuzurechnen und erfordert ein vollständiges, zweistufiges Bauleitplanverfahren mit Offenlage und Umweltbericht nach § 2a BauGB und Anlage 1 zum BauGB. Planungsziel ist für die bestehenden Gebäude ein Mischgebiet, für einen nachträglich zu genehmigenden Lagerplatz im östlichen Anschluss ein Sondergebiet Lagerplatz und für eine auch zukünftig nicht bebaute Grünfläche im Norden eine private Grünfläche. Die Photovoltaik-Freiflächenanlage im Osten wird als Sonderbaufläche Fotovoltaik ausgewiesen und in Teil II des Umweltberichts behandelt.

Das in diesem Teil I zu prüfende Plangebiet umfasst 1,54 ha, der Photovoltaikbereich 0,75 ha. Der Vorhabenträger ist der Garten- und Landschaftsbaubetrieb von Herrn Bernd Werner. Der alleinige Betrieb einer Baumschule erfolgt seit 2008 nicht mehr, sodass eine Privilegierung im Sinne von § 35 BauGB nicht mehr gegeben ist.



Abb. 1: Lage des Plangebiets am nordöstlichen Ortsrand. Südlich vom Plangebiet Solarpark (Streifen).; Quelle: Google Maps, eigene Bearbeitung.

A2 Inhalt und Ziele der Planung

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass der Planaufstellung ist die nachträglich erforderliche Genehmigung eines seit den 1990er-Jahren bestehenden befestigten Lagerplatzes mit Schüttgutlagerboxen sowie der Bestandssicherung der vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen. Damit wird nachträglich auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Der Lagerplatz soll in seiner jetzigen Größe fortbestehen, also nicht erweitert werden. Luftbilder belegen, dass seine Größe in den letzten ca. 20 Jahren gleichgeblieben ist.

Vor der Einrichtung des Lagerplatzes bestand auf dem Gelände eine genehmigte Baumschulnutzung, war somit begrünt und nicht befestigt. Bauliche Anlagen sollen laut Firma nicht existiert haben. Der Vorzustand ist wichtig, weil dieser die Bezugsgrundlage für die Eingriffsermittlung bildet.

Dem Lagerplatz zugeordnet und damit in die Kompensationsermittlung einbezogen wird das gesamte Flst. 63/9 mit Ausnahme der Wiesenflächen im nordwestlichen Plangebiet. Einschließlich der ± begrünter Flächen am Rand umfasst der Lagerplatz ca. 6.140 m². Den kompensationsbedürftigen Flächen zugerechnet wird darüber hinaus die geschotterte Nordostecke von Flst. 63/7 mit ca. 360 m². Die auf dem bebauten Grundstück 63/7 umfangreichen Betonpflasterungen sind nicht deutlich von der Lagerplatznutzung geschieden. Da sie das Bürogebäude und die Lagerhalle umgeben, werden sie diesen zugeordnet und werden damit als genehmigt betrachtet.

Unberührt von der Überplanung, weil genehmigt und nicht zur Erweiterung vorgesehen, sind ein Wohnhaus im Südwesten (Flst. 63/5) und im östlichen Anschluss auf Flst. 63/7 eine Lagerhalle (genehmigt 30.05.2012, zuvor auf dieser Fläche Gewächshaus der früheren Baumschule) und ein Bürogebäude (genehmigt 1991). Auch die baumbestandenen Wiesenflächen im Nordwesten, welche größtenteils zu Flst. 63/9 gehören, bleiben unverändert.

Das neue Flurstücks 63/10 im Osten ist als Solarfreiflächenanlage vorgesehen. Da in Verbindung damit die jetzige Ackernutzung aufgegeben wird, entsteht ein Potenzial für eine naturschutzfachliche Aufwertung, die der nachträglichen Kompensation des Lagerplatzes dient. Die Berechnung in Teil II zeigt auf, dass dort eine ausreichende Kompensation möglich ist.

Beschreibung des Lagerplatzes

Ungefähr die Hälfte von Flst. 63/9 umfasst der geschotterte Lagerplatz, der gegenwärtig intensiv zur Baumateriallagerung genutzt wird und im Nordteil zahlreiche Schüttgutlagerboxen mit Vollversiegelung aufweist. Insgesamt sind ca. 2.800 m² Schotterdecke in die Berechnung einzubeziehen, plus ca. 440 m² Vollversiegelung durch die Schüttgutboxen. Letztere Zahl laut Antragsteller. Nach Süden schließt sich auf ca. 1.000 m² Betonpflaster an, das insbesondere auch als Fahrfläche fungiert. Der Nordteil von Flst. 63/9 wird für Substrat- und Oberbodenmieten genutzt und ist größtenteils schütter begrünt.

Ein Ruderalstreifen unterschiedlicher Breite grenzt den Lagerplatz von einer östlich anschließenden, auf Pflanzung in der früheren Baumschulzeit zurückgehenden Eibenhecke ab. In der ca. 4 m breiten Hecke auch je 1 jüngerer Bergahorn, Feldahorn und Esche, welche die Eiben überragen. Laubsträucher finden sich nur ganz vereinzelt (Liguster, Roter Hartriegel). Die Hecke gehört noch zu Flst. 63/9 und markiert damit die Ostgrenze des Lagerplatzes.

Ganz im Süden findet sich ein Streifen mit im Vergleich zu den übrigen Flächen arten- und blütenreicherer Ruderalflur. Gegen den südseitigen Weg folgt anschließend noch ein geschot-

terter Parkstreifen. Am äußersten Nordrand wird der Lagerplatz von einer Liguster-Schnitthecke eingefasst.



Abb. 2: Schüttgutlagerboxen in der nördlichen Mitte des Lagerplatzes. Im Hintergrund rechts das Bürogebäude, links die Lagerhalle. © H. Richter



Abb. 3: Oberbodenmieten am Nordrand des geschotterten Lagerplatzes. © Planungsgruppe Prof. Seifert.



Abb. 4: Eibenhecke mit wenigen Laubbäumen am Ostrand des Lagerplatzes. © Planungsgruppe Prof. Seifert.

Übrige einbezogenen Flächen (nicht kompensationsbedürftig)

Flst. 63/7 wird wegen der als Lagerplatz genutzten Nordostecke einbezogen, bleibt sonst aber unverändert. Die Lagerhalle im Süden umfasst einschließlich halb offenem Vordach im Norden 810 m², hat eine Firsthöhe von 5,40 m und wird von Betonpflasterungen umgeben. Weiter nördlich befindet sich ein 440 m² großes, 2-geschossiges Bürogebäude. Auf dem weitgehend versiegelten Flurstück stehen einige jüngere Einzelbäume (Kiefer, Zeder, Platane, Esche, Vogelkirsche).

Die Lagerhalle ersetzt ein dort zuvor vorhandenes Gewächshaus mit vergleichbarer Grundfläche.

Flst. 63/5 beinhaltet ein Wohnhaus mit Ziergarten. Dieser weist zahlreiche jüngere, das Erscheinungsbild prägende Laub- und Nadelbäume auf. Zu beachten ist, dass die Gartennutzung nach Osten bis in Flst. 63/7 hineinreicht.

Nordwestteil des Plangebiets

Der Nordwestteil des Plangebiets gehört überwiegend noch zu Flst. 63/9. Der durchgehend unversiegelte Bereich umfasst begrünte, teilweise baumbestandene Flächen, die unverändert bleiben. Die Nordwestecke (Flst. 63/6) dient als intensive bis mäßig intensive Pferdeweide; Kräuter der Extensivwiesen wurden nicht beobachtet.

Ostwärts schließt sich an die Pferdeweide ein nährstoffreicher Wiesenbereich mit weitständig gepflanzten heimischen Sträuchern sowie einigen neu gepflanzten heimischen Laubbäumen an. Weiter östlich, also nördlich vom Bürogebäude ist in der Tendenz ebenfalls intensive und nährstoffreiche, aber kräuterreiche Wiese bestimmend. Gepflanzt wurden dort ca. 15 Laubbäume von jetzt ca. 10 m Höhe, welche sich teilweise zu Gruppen zusammenschließen. Es handelt sich um zumeist heimische Bäume der Arten Rotbuche, Hainbuche, Stieleiche und Feldahorn, ferner je 1 Rosskastanie und eine fremdländische Birkenart. Im Unterstand sind auch Sträucher vorhanden (z.B. Hasel, Weißdorn, Schwarzer Holunder).

Von der Nordwestecke des Lagerplatzes ausgehend erstreckt sich nach Westen eine begrünte, normalerweise trockene Grabenmulde. Sie dient der Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Betriebsbereich. Das Wasser versickert im dortigen Gehölzbereich mittels Rigo-



Abb. 5: Blick vom Lagerplatz auf die baumbestandene Wiese nördlich vom Bürogebäude. Im Vordergrund solitäre Esche NO Bürogebäude. © H. Richter

A3 Übersicht über die jetzige Nutzung und Vegetation

Bestand 17.10.2025 ohne gepl. Solarpark (nunmehr Flst. 63/10)	
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	
Lagerplatz mit Randzonen (vorwiegend Flst, 63/9, 6.500 m², kompensationsbedürftig)	
02.500 Baumhecke aus vorwiegend Eibe (als nicht standortgerecht gewertet)	400 m ²
09.123 artenarme Ruderalvegetation /Ruderalwiese	1.500 m ²
09.124 arten- und blütenreiche Ruderalvegetation	300 m ²
10.510 Vollversiegelung Schüttgutlagerboxen	400 m ²
10.520 Betonpflaster	1.000 m ²
10.530 wassergebundene Bodenbefestigung	2.800 m ²
11.221 Liguster-Schnitthecke	100 m ²
04.110 /04.120 3 junge Laubbäume à 15 m ² Überschildung (Platane, Esche, Vogelkirsche)	+ 45 m ²
04.110 3 junge Laubbäume à 20 m ² Überschildung (Bergahorn, Feldahorn, Esche in der Eibenhecke)	+ 60 m ²
Übriges Plangebiet (Flste 63/5, 63/6, 63/7 außer NO-Ecke, 63/9 NW-Teil – Bestand = Planung, kein Kompensationsbedarf, 8.800 m²)	
06.210 /06.220 Weide intensiv bis mäßig intensiv	700 m ²
06.350 Wiese ± intensiv mit einzelnen Sträuchern und jungen Laubbäumen	1.000 m ²
06.350 /11.231 Wiese ± intensiv mit jüngeren Laubbäumen	1.100 m ²
09.123 artenarme Ruderalvegetation /Ruderalwiese	400 m ²
10.510 Vollversiegelung (Asphalt)	100 m ²
10.520 Betonpflaster	1.500 m ²
10.710 Gebäude	1.500 m ²
11.222 Hausgarten, Grünanlage	2.200 m ²
11.225 Scherrasen (Nordseite Bürogebäude)	300 m ²
04.120 2 jüngere Nadelbäume à 20 m ² Überschildung (Kiefer, Zeder)	+ 40 m ²
Summe	15.300 m²

Die bestehende Bodenversiegelung summiert sich zu 4.200 m² im Bereich des Lagerplatzes (entspricht 65 %) und zu 3.100 m² (ohne Gartenwege) im übrigen Plangebiet (entspricht 35% ohne die Ackerparzelle = geplanter Solarpark).

Naturschutzfachlich besonders wertvolle Biotoptypen sind nicht vorhanden. Mäßig wertvoll sind die baumbestandenen Wiesenflächen, die Eibenhecke und die artenreiche Ruderalflur.

B Gesetzliche und planerische Vorgaben

B1 Fachgesetzliche Grundlage

Da im baurechtlichen Außenbereich gelegen, wird ein im zweistufigen Regelverfahren aufzustellender Bebauungsplan erforderlich, also mit Offenlage und Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB und Anlage 1 zum BauGB. Zudem wird eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich (bisher geplantes Gewerbegebiet). Planungsziel für den gewerblichen Bereich ist ein Misch- bzw. (Lagerplatz) Sondergebiet Lagerplatz.

Die Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB deckt hier Bebauungsplan und FNP-Änderung ab. Sie ist Voraussetzung für die angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange in der baurechtlichen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB. Bestandteile sind damit auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs, welcher sich hier an der früheren Nutzung als Baumschulgelände orientiert. Da die Bodenwertzahlen je etwa hälftig 45-50 und 60-65 betragen, ergibt sich ein gemittelter Wert von unter 60 und ein bodenbezogener Aufschlag im Sinne von KV-Anlage-Nr. 2.2.5 wird nicht für nötig befunden.

Der Regionalverband als Genehmigungsinstanz verlangt wie bei allen Verfahren mit FNP-Anpassung eine eigenständige Artenschutzprüfung. Die dafür erforderlichen Untersuchungen sind im Frühjahr und Sommer 2026 vorgesehen und beziehen auch den geplanten Solarpark ein.

B2 Berücksichtigung der fachgesetzlichen Vorgaben

BauGB		
§ 1 (6) Nr.1	allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	ist erfüllt, Trennung von Wohnen und Gewerbe durch Zwischenschaltung eines Mischgebiets
§ 1 (6) Nr.7a	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Naturgüter, ihr Wirkunggefüge, Landschaft, biologische Vielfalt	Gegenstand von Umweltbericht, Eingriffsermittlung und Artenschutzprüfung
§ 1 (6) Nr.7f	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Beim überplanten Lagerplatz kein Potenzial
§ 1 (6) Nr.8	u.a. Belange der Land- und Forstwirtschaft	Betroffen nur beim geplanten Solarpark
§ 1a (2)	Bodenschutzklausel: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung	Der Lagerplatz ist standortgebunden. Dennoch von Gewicht, weil Landwirtschafts-

	und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Absätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs.7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“	fläche mit erhöhter Bodenwertigkeit verlorengegangen ist. Wegen der Besitzverhältnisse ist die Kompensation teilweise auf Ackerland angedacht.
§ 1a (3)	Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei der Abwägung, Ausweisung verbindlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen	Eingriff und Kompensationsbedarf wird ermittelt, Darstellung der Kompensation spätestens in der Entwurfsfassung.
§ 1a (5)	Erfordernisse von Klimaschutz und Klimawandel	Hoher Versiegelungsgrad und geringe Beschattung nutzungsbedingt nicht zu vermeiden
§ 2 (4)	Umweltprüfung und Umweltbericht	Integriert in den B-Plan als Teil 2 der Planbegründung
§ 2 (4)	Abwägungsgebot der Umweltbelange	baurechtliche Abwägung muss die Umweltbelange einbeziehen, hier vorrangig durch den Ausgleich
§ 4c	Monitoringgebot	Festlegung im weiteren Verfahren
§ 8 (2)	Entwicklungsgebot des B-Plans aus dem FNP	FNP wird angepasst, gewerbliche Nutzung war bereits im alten FNP geplant
§ 9 (1a)	Festsetzung von Kompensationsflächen und –maßnahmen	Kompensation für den Lagerplatz im Rahmen des geplanten Solarparks
§ 135a (1)	Kompensationsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger (hier: Firma Johannes Werner) durchzuführen	Hier zutreffend und vorgesehen
Anlage 1	Inhalte des Umweltberichts	Umweltbericht wird entsprechend Anlage 1 gegliedert

BNatSchG (betroffene oder besonders zu beachtende Ziele)		
§ 1 (1) Nr.2	dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Der Lagerplatz erfordert Bodenbefestigung und bedingt somit eine Funktionsminderung der naturschutzrechtlichen Schutzgüter, wobei die mutmaßlich erhöhte Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Bodens zu beachten ist
§ 1 (3) Nr. 2	Erhalt der Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt	Ein Totalverlust des Schutzgutes Boden ist im Umfang der Bodenversiegelung und -befestigung gegeben und wegen des Nutzungsziels nicht zu vermeiden
§ 1 (4) Nr. 2	Berücksichtigung der Erholungsbelange vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich	Nicht betroffen und nicht relevant, da kein Verlust von Wegebeziehungen und nachträgliche rechtliche Absicherung einer früher erfolgten Baumaßnahme

§ 1 (5)	Vorrang von Wiedernutzung und Baulückenschließung im Innenbereich gegenüber Bebauung im Außenbereich	Lagerplatz standortgebunden, ergänzt einen seit Langem bestehenden Gartenbaubetrieb
§ 13	Vorrang hat die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen, Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen	Unter Verweis auf das Planungsziel keine wesentliche Eingriffsminderung möglich, Ausgleich durch Kompensation innerhalb oder außerhalb der Plangrenze
§ 18 (1)	bei durch B-Pläne vorbereiteten Eingriffen sind die Vorschriften des BauGB einschlägig	hier zutreffend, es gilt also das baurechtliche Abwägungsgebot
§ 30 (2)	gesetzlich geschützte Biotope	nicht betroffen
§ 33, 34	Natura-2000-Gebiete	nicht betroffen
§ 39	Verbote des allgemeinen Artenschutzes	berücksichtigt durch Hinweis im B-Plan
§ 44 (1)	Zugriffsverbote des speziellen Artenschutzes	Verweis auf die in 2026 zu erstellende Artenschutzprüfung

Andere Fachgesetze		
Bundes-Bodenschutzgesetz (betroffene oder besonders zu beachtende Ziele)		
§ 4 (1 u. 2)	Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen	Bodenversiegelung und sonstige Bodenveränderungen wie Bodenverdichtung sind nicht vermeidbar.
§ 4 (3)	Altlasten und andere bestehende schädliche Bodenveränderungen	Zum Planstand 03/2026 keine bekannt.
Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz02		
§ 1 Nr.3	In Ergänzung zum BBodSchG hier Verweis auf den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden	Siehe Ausführungen weiter oben

Kompensations-Verordnung des Landes Hessen (KV vom 26.10.2018)	
Kommt hier zur Anwendung.	

B3 Planungsvorgaben und Informationen

Letzter Flächennutzungsplan der Gemeinde Limeshain	Bisher: Geplantes Gewerbegebiet mit Ausnahme des Wohnhauses im Südwesten. Zukünftig: Wohnhaus und Gewerbebebauung Mischgebiet, Lagerplatz Sonderbaufläche Lagerplatz, gepl. Solarpark Sonderbaufläche für Solarenergie.
Regionaler Flächennutzungsplan/ Regionalplan Südhessen 2010 (zum Stand 03/2026 noch gültig)	Die bebauten Flächen sind Siedlungsfläche Bestand. Die Zuordnung des Lagerplatzes ist maßstabsbedingt unklar, dies betrifft auch die für die Solarparkplanung ausgewiesenen Funktionen.
Strategische Umweltprüfung des Regionalverbands FrankfurtRhein Main	Siehe unten
Naturschutzrechtliche Schutzflächen	Keine, auch nicht im Umfeld.

Gesetzlich geschützte Biotope	Innerhalb der Plangrenze keine. Nördlich der Planfläche geschützte Streuobstbestände, die allerdings in der mittlerweile veralteten Biotopkartierung nur teilweise erfasst wurden.
Besonders geschützte Pflanzenarten	Standörtlich nicht zu erwarten.
Streng geschützte Tierarten	Verweis auf für 2026 vorgesehene Artenschutzprüfung.
Rechtskräftige Kompensations- oder Ökokontoflächen	Für das Plangebiet und angrenzend im NATUREG nicht verzeichnet.
Wasserrechtliche Belange	Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten.

B4 Strategische Umweltprüfung des Regionalverbands Frankfurt - RheinMain

Im Auftrag der Gemeinde Limeshain wurde vom Regionalverband am 17.11.2025 eine automatisierte Strategische Umweltprüfung erstellt. Damit soll ein erster Überblick geschaffen werden, welche Auswirkungen die vorgesehenen Planungen auf die naturschutzrechtlichen Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen erwarten lassen. Auf folgende für die Planung bedeutsamen Gesichtspunkte ist hinzuweisen:

- ✓ In der allgemeinen Konfliktanalyse wird der Lagerplatz als relativ günstig eingestuft, da aus dem Datenbestand nur 1-4 Konflikte abgeleitet werden. Entgegenstehende Restriktionen sind nicht gegeben.
- ✓ Bei den dort vermuteten rechtlich geschützten Biotopen handelt es sich um nicht weiter geschützte Baumbestände im Nordwesten von Flst. 63/9, welche im Übrigen auch nicht überplant werden. Insofern sind die dort automatisiert ermittelten Konflikte auch nicht relevant.
- ✓ Abweichend vom bisherigen Regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet in der noch nicht rechtskräftigen Neufassung im Norden, Osten und auch im Süden (ohne den dortigen Solarpark) von einer Biotopverbundfläche umgeben. Das bebaute Areal und der Lagerplatz bleiben ausgespart, jedoch sind die Baumbestände im nördlichen Plangebiet offenbar einbezogen. Gefördert werden sollen mit dieser Fläche laut Stellungnahme Arten und Biotope des Halboffenlandes, insbesondere soll auch das auf mehreren Flächen vorhandene Streuobst z.B. durch naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erweitert werden.
- ✓ Im Unterschied zum nordwestlichen Plangebiet liegt der Lagerplatz demzufolge im Wesentlichen außerhalb von Bereichen mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.
- ✓ Weiterhin wird das Plangebiet den „belüftungsrelevanten Kaltlufteinzugsgebieten“ zugeordnet.
- ✓ Die Lage im Grenzbereich hoher Lärmbelastung durch die A 45 ist für die Planung unerheblich.

C Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

C1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)

C1.1 Vegetation und Biotopstrukturen

Lagerplatz

An den südlichen, östlichen und nördlichen Rändern des Lagerplatzes sind unterschiedlich breite Ruderal- und Ruderalwiesensäume vorhanden, die mit Ausnahme der südlichen Randzone artenarm, nährstoffreich und meist kurzlebig sind. Artenarme Ruderalfluren finden sich auch auf der Süd- und Westseite der Halle und (ca. 3 m breit) auf der Ostseite der Eibenhecke schon auf Flst. 63/10 (geplanter Solarpark). Arten- und blütenreicher ist lediglich der mehrjährige Ruderalstreifen zwischen Lagerplatz und einem geschotterten Parkstreifen am südseitigen Weg, wo Arten wie Stachel-Lattich (*Lactuca serriola*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Weiße Lichtnelke (*Melandrium latifolium*), Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Zitronenmelisse (*Melissa officinalis*), Klette (wohl *Arctium minus*) und Einjähriger Feinstrahl (*Erigeron annuus*) auftreten.

Arten der kurzlebigen Ruderalfluren am Rand des Lagerplatzes sind u.a. Vogelmiere (*Stellaria media*), Acker- und Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium arvense* und *vulgare*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Schwarzer Nachtschatten (*Solanum nigrum*), Kanadischer Katzenschweif (*Conyza canadensis*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Hühnerhirse (*Echinochloa crus-galli*), Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*), Knautgras (*Dactylis glomerata*) und (vereinzelt am Ostrand, Bestimmung im Fruchtzustand unsicher) Virginische Kresse (*Lepidium virginicum*). Im Saum der Eibenhecke tritt gehäuft Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*) auf, im Übrigen ist die Bodenvegetation auch dort auf beiden Hecken-seiten artenarm.

Wiese im Nordwesten

Artenarm und nährstoffreich ist auch die von der Planung nicht betroffene, baumbestandene Wiese im Nordwesten von Flst. 63/9. Vorwiegend niederwüchsige Gräser und Kräuter weisen auf mehrmalige Mahd pro Jahr. An Kräutern Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Gundelrebe (*Glechoma hederaceum*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Kriechender und Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus repens* und *acris*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Storchschnabel (wohl *Geranium molle*), Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und (unter den Bäumen) Brennessel (*Urtica dioica*).

Sonstiges

Feuchte- und Wechselfeuchtezeiger spielen im Geltungsbereich trotz des Pseudogleybodens keine Rolle.

An den randlichen Wegen sind vielfach artenarme Intensivwiesen- und Ruderalwiesensäume entwickelt.

Die Gehölze wurden bereits in Kap. A2 behandelt.

Wie im Einzelnen der Vorzustand der Baumschule beschaffen war, lässt sich nicht mehr ermitteln.

C1.2 Fauna

Vögel

Nach Vorlage der Artenschutzprüfung.

Andere Tiergruppen

Wirbeltiere nach Vorlage der Artenschutzprüfung.

Für gefährdete Insektenarten besteht nicht zuletzt wegen des durchweg nährstoffreichen Standorts keine Eignung.

Zur faunistischen Wertigkeit des Vorzustandes Baumschule ist keine Aussage mehr möglich.

C1.3 Umgebung des Plangebiets

Südlich vom Plangebiet gewerbliche Nutzungen einschließlich eines vor Kurzem eröffneten Solarparks. Südwestlich vom Plangebiet jüngere Einfamilienhaus-Wohnbebauung mit Hausgärten. Die Feldflur im Norden und Osten ist relativ strukturreich und umfasst Acker- und Grünlandflächen, Streuobstparzellen und Gartengrundstücke. Auf Flst. 35 nördlich vom Lagerplatz befinden sich genehmigte landwirtschaftliche Bauten (Maschinenhalle, Stall, Holzlagerung). Bis ca. 100 m reicht im Norden ein Laubwald an das Plangebiet.

C1.4 Biologische Vielfalt

Zur regionalen biologischen Vielfalt trägt das gesamte Plangebiet voraussichtlich wenig bei.

C1.5 Landschaft

Landschaftsbild

Das Plangebiet bildet einen durch die auffällige Halle betonten Vorsprung der Ortslage in die Feldgemarkung und lässt sich so als Fremdkörper empfinden. Verstärkt wird dies durch den dortigen Strukturreichtum und die damit erhöhte Erholungseignung. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf den südlich benachbarten, bisher wenig eingegrüntem Solarpark als weiteren Fremdkörper im Landschaftsbild.

Der Lagerplatz selbst ist wegen fehlender Hochbauten wenig auffällig und zudem von Osten durch die Eibenhecke verdeckt.

Relief

Schwach nach Norden abfallende Plateaulage ca. 155 m ü.NN.

C1.6 Boden

Lagerplatz

Der versiegelte oder zumindest stark befestigte Lagerplatz hat seine Regelungsfunktionen im Naturhaushalt weitgehend verloren. Auch bei den mit Ruderalvegetation bewachsenen Randzonen ist von Bodenverdichtung und anderen Verschlechterungen auszugehen, sodass diese in die Berechnung des Bodenausgleichs einzubeziehen sind. Eine solche ist naheliegend, weil der größere Teil des Lagerplatzes und ein Teil der angrenzenden Flächen eine Bodenwertzahl von 60-65 aufweisen.

Geologie

Die im Geologie-Viewer verfügbare Karte 1:25.000 wurde bereits 1892-96 erarbeitet und ist also fachlich möglicherweise veraltet. Demzufolge findet sich in der Osthälfte des Plangebiets

pleistozäner Basaltzersatz, weiter westlich eine schmale Zone mit Sedimenten des unteren Miozäns und im Westen basaltische Gesteine (Dolerit). Laut BodenViewer werden diese Gesteine durch lösslehmhaltige Solifluktsdecken überdeckt und verhüllt.

Bodeneigenschaften (Vorzustand des Lagerplatzes)

Bodentyp: Pseudogley aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen.

Bodenart: Lehm und sandiger Lehm.

Standort: Normalstandort, aber laut Boden-Viewer potenziell starker Stauwassereinfluss.

Bodenwertzahlen: Siehe Kartenausschnitt.

Feldkapazität: Mittel bis gering.

Ertragspotenzial: Mittel bis hoch.

Nitratrückhaltevermögen: Mittel bis hoch.

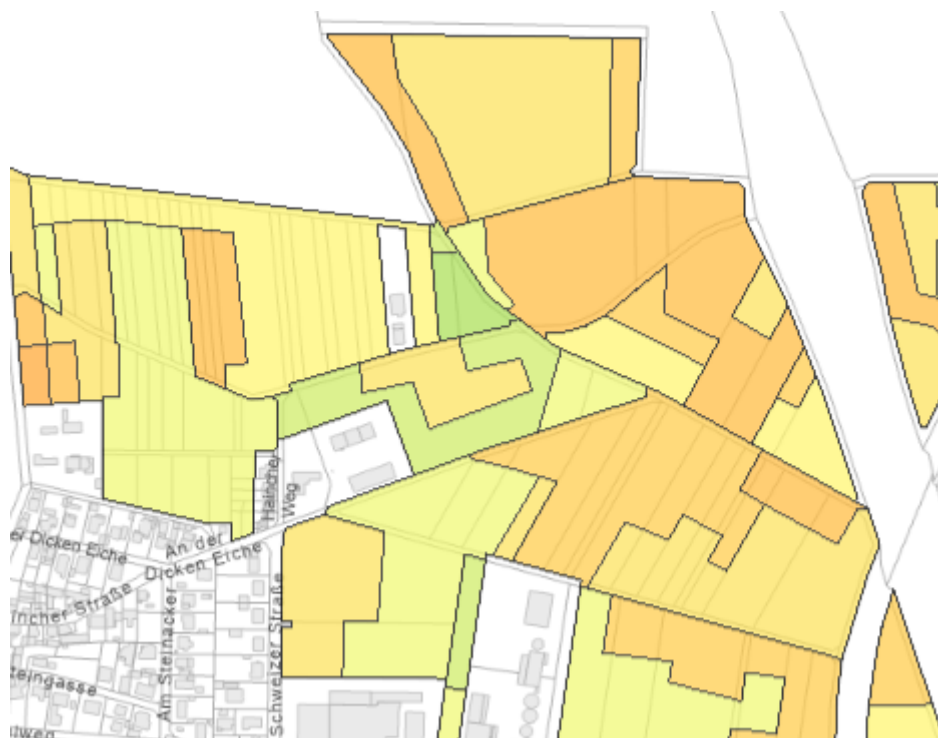


Abb. 2: Bodenwertzahlen im Umfeld des Plangebiets. Blassgrün = 60-65, hellgelb = 55-60, hellorange = 45-50. Weiß = nicht bewertete (Bebauung, Wald, Autobahn). Quelle: BodenViewer.

C1.7 Wasser

Wasserhaushalt: Der Pseudogleyboden mit potenzieller Staunässe macht sich in der Vegetation kaum bemerkbar.

Gewässer: Keine Oberflächengewässer.

Grundwasser: Die vorherrschenden basaltischen Vulkanite bilden einen Kluftgrundwasserleiter mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit. Zum Grundwasser-Flurabstand fehlen Angaben. Die Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes weist für das begrünte nordwestliche Plangebiet, also außerhalb der anstehenden Änderungen, auf eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hin.

Fließpfade: Die Halle, nicht aber die anderen Gebäude werden in der einschlägigen HLNUG-Karte als gefährdet angegeben. Die zugehörige Abflusslinie beginnt am südseitigen Weg und verläuft nach Norden am Ostrand von Halle und Bürogebäude.

C1.8 Weitere Gesichtspunkte

Örtliches Klima: Keine auffälligen Besonderheiten und für die Planbeurteilung ohne Belang.

Immissionsbelastung: Die ca. 250 m weiter östlich vorbeiführende A 45 ist im Plangebiet akustisch wahrnehmbar, wegen der gewerblichen Nutzung aber ohne Bedeutung.

Sonstige Vorbelastungen: Nicht sichtbar oder bekannt.

Wechselwirkungen: Keine faunistisch oder sonstwie bedeutsamen Wechselwirkungen zu erwarten.

Berücksichtigung externer Gebiete: Kein Erfordernis.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Der Bebauungsplan soll die nachträgliche Genehmigung des Lagerplatzes ermöglichen. Wird dem Lagerplatz letztendlich die Genehmigung verweigert, müsste dieser beseitigt werden.

C2 Bewertung der Umweltsituation

Der Lagerplatz soll nicht vergrößert oder vollständig versiegelt werden und auch keine zusätzlichen baulichen Anlagen erhalten. Da sich zum Vorzustand lediglich Baumschulnutzung angeben lässt, lässt sich der Grad der Verschlechterung der naturschutzrechtlichen Schutzgüter nur grob abschätzen. Dies gilt im Besonderen auch für Vegetation und Fauna. Klarer ist die Verschlechterung der Schutzgüter Boden und Wasser, weil hier die Bodenversiegelung der maßgeblich wirkende Faktor ist und dies standortunabhängig zutrifft.

Standortabhängig ist bei dem hier zu erwartenden Bodentyp Pseudogley die nur mittlere Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen. Der Bodeneingriff in der Gesamtschau wird dadurch aber nicht gemindert. In der Bilanzierung braucht er aber nicht gesondert berücksichtigt zu werden, da bei Bodenwertzahlen von je etwa hälftig 45-50 und 60-65 der Mittelwert noch unter dem Grenzwert von 60 liegt. Beim Wasserhaushalt und damit der Reduktion der Versickerungsleistung besteht eine Eingriffsminderung dergestalt, dass ein (im Einzelnen nicht bekannter) Anteil des Ablaufwassers in die in Kap. A2 behandelte Mulde abgeführt wird und mittels Rigolen zur Versickerung gebracht wird.

Die Planung sieht im Vorentwurf zum Stand 03/2026 keine Boden und Wasser betreffenden Eingriffsminderungen vor, wie z.B. Erhöhung der Versickerungsleistung durch veränderte Bodenbefestigung oder durch weitere Versickerungsanlagen am Rand.

C3 Menschliche Nutzung

Einzige Nutzung ist die Nutzung als Lagerplatz für Baumaterialien, Maschinen und Bodenaushub durch den ansässigen Gartenbaubetrieb. Im Istzustand sind z.B. Landwirtschaft, Wohnen und Naherholung nicht betroffen, umso mehr als die Überplanung auch keine Verkehrszunahme bedingt.

D Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes**D1 Tabellarische Übersichten**

Allgemeine Umweltauswirkungen des Lagerplatzes		
Schutzgut	Nachteilige Umweltauswirkungen	Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung
Flächenverbrauch	Relevant ist hier nur der Lagerplatz, der ohne randliche Gehölze und die den Gebäuden auf Flst. 63/7 zuzuordnenden Versiegelungen ca. 6.000 m ² umfasst	Ja
Unterscheidung von anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen	Anlagebedingte Umweltauswirkungen betreffen vor allem Boden und Wasser und über die Versiegelung auch Vegetation und Fauna. Betriebsbedingt entstehen Lärm und Abgase durch die eingesetzten Maschinen und Fahrzeuge.	Anlagebedingte Beeinträchtigungen überwiegen
Besondere Belastungen in der Bauphase	Nicht relevant, da lange zurückliegend	Nein
Schadstoffe	Betriebsbedingtes Abgasaufkommen gegeben, aber gering	Nein
Lärm	Betriebsbedingte Lärmimmissionen nur für die unmittelbare Umgebung bedeutsam, vorübergehend dadurch Minderung der Erholungseignung auf den randlichen Wegen denkbar, keine direkten Anwohner	Nein
Erschütterungen	Nicht relevant	Nein
Licht	Lagerplatz wird nur in den Betriebszeiten bei Bedarf beleuchtet	Nein
Wärme	Nein	Nein
Strahlung	Nein	Nein
Belästigungen	keine Geruchsbelästigungen, da keine Lagerung organischer Stoffe und keine Kompostierung von Reststoffen	Nein
Abfallerzeugung	Im Rahmen des Betriebs anfallende Abfälle und Reststoffe werden ordnungsgemäß entsorgt	Nein
Abfallbeseitigung / -verwertung	Entsorgung gewährleistet	Nein
Abwasser	Das betriebliche Abwasser wird über die örtliche Kanalisation abgeleitet und gereinigt. Das Ablaufwasser der Dach- und Versiegelungsflächen wird teilweise versickert, eine Quantifizierung ist nicht möglich.	Nein
Risiken für die menschliche Gesundheit	Nein, da keine umfangreiche Lagerung organischer Stoffe.	Nein
Risiken für das kulturelle Erbe	Nein	Nein
Risiken für die Umwelt	Keine, siehe Tabelle „Naturgüter“	Nein
Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken	Nicht gegeben.	Nein

Kumulative Wirkungen	Außer dem parallel zu genehmigenden Solarpark keine weiteren Planungen in der Umgebung.	Nein
Sonstige indirekte oder langfristige Auswirkungen	Keine.	Nein
Besondere Umweltqualitätsziele	Liegen für das Plangebiet nicht vor.	Nein
Nutzung natürlicher Ressourcen	Der frühere Bau beanspruchte nur die für Betonierung etc. erforderlichen Ressourcen.	Nein
Klimawandel	Der Lagerplatz heizt sich bei sommerlicher Einstrahlung verstärkt auf, sonst keine erhöhte Sensibilität.	Nein
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Bau des Lagerplatzes war übliches Bauvorhaben ohne bautechnische Besonderheiten	Nein
Technische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.	Keine besonderen Maßnahmen	--
Besondere Verkehrsbelastungen	Betriebsbedingter Zufahrtsverkehr bleibt unverändert	Nein
Negativwirkungen außerhalb vom Plangebiet	Keine.	Nein
Positivwirkungen	Durch den Lagerplatz keine.	Nein

Speziell Naturgüter		
Schutzgut	Nachteilige Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Vegetation	Auf ca. 4.200 m ² Vegetationsverlust durch den Lagerplatz, auf weiteren ca. 1.800 m ² in den Randzonen mutmaßlich Verschlechterung.	Nein
Flora	Auch für den Vorzustand ist eine vorwiegend nitrophile Trivialvegetation anzunehmen	Nein
Fauna	Vorzustand nicht mehr zu beurteilen. Bewertung des Istzustandes gemäß Artenschutzbericht.	?
FFH-Tierarten	Vorzustand nicht mehr zu beurteilen. Bewertung des Istzustandes gemäß Artenschutzbericht.	?
Boden	Neuversiegelung mit Totalverlust der Bodenfunktionen auf ca. 4.200 m ² , Verschlechterung auf weiteren ca. 1.800 m ²	Ja
Wasser	Versiegelungsbedingter Eingriff in den Wasserhaushalt entsprechend Bodenverlust, reduziert durch partielle Versickerung des Ablaufwassers. Nach Kenntnisstand keine erhöhte Sensibilität z.B. durch Grundwassernähe.	Eher ja
Landschaft	Lokaler Landschaftseingriff gegeben, aber gegenüber der optischen Beeinträchtigung durch die rechtskräftige Halle zurücktretend	Nein
Lokalklima	Möglicher Verlust früherer Kaltluftbildungsfläche außerhalb vom Betriebsbereich nicht bedeutsam	Nein

Speziell Mensch		
Belang	Nachteilige Umweltauswirkungen	Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung
Landwirtschaft	Die Vornutzung als Baumschule beinhaltete juristisch gesehen eine landwirtschaftliche Nutzung	Nein, da lange zurückliegend

Naherholung	Betroffenheit durch Existenz und Betrieb des Lagerplatzes und auch des übrigen Betriebs gering	Nein
Wohnbevölkerung	Betrieblich bedingter Mehrverkehr im benachbarten Wohngebiet sehr gering (ca. 10 LKW-Fahrten pro Tag, außerdem die PKW-Anfahrten der Mitarbeiter und sporadische Anlieferfahrten externer Firmen). Überplanung bedingt keine Verkehrszunahme.	Nein
Lärmimmissionen	Lärmimmissionen des Betriebsgeländes für Wohnbevölkerung und Erholungsnutzung nicht relevant.	Nein
Kultur- und Sachgüter	Wegen Fehlens neuerlicher Bodeneingriffe nicht relevant.	Nein
Besondere Belastungen in der Bauphase	Hier nicht zutreffend.	Nein

D2 Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes

Grundlagen sind die folgenden Gesetze, Verordnungen und sonstigen Unterlagen: BBodSchG, HAltBodSchG, BauGB (insb. § 1a), § 1 BNatSchG, Kompensations-VO, Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“.

Eine weitergehende Darstellung erscheint hier entbehrlich, weil 1) der Eingriff lange zurückliegt, 2) der Ausgangszustand nur ungenau zu erfassen ist, 3) der Lagerplatz Bodenbefestigung erfordert, 4) die Nutzung standortgebunden ist und 5) keine weiteren Verschlechterungen wie z.B. Zunahme der Versiegelung beabsichtigt sind. Nachträgliche Eingriffsminderungen (siehe auch Kap. C2) sind allerdings auch nicht vorgesehen.

D3 Zusammenfassung

Soweit im Nachhinein zu beurteilen, bedeutete bereits die Vornutzung als Baumschulgelände eine erhebliche Beeinträchtigung insbesondere der Schutzgüter Vegetation/Flora und Fauna. Der Bau des Lagerplatzes bedingte dann eine erhebliche Verschlechterung auch der Schutzgüter Boden und Wasser, untergeordnet auch von Landschaft und örtlichem Klima.

Aus Sicht der Umweltbelange erscheint deshalb der aktuelle Bebauungsplan und die nachträgliche Genehmigung des Lagerplatzes akzeptabel, wenn wie vorgesehen eine angemessene Kompensation erfolgt. Dafür spricht auch, dass behördliche Einsprüche über viele Jahre ausgeblieben sind, der Lagerplatz betrieblich notwendig ist und das Unternehmen zahlreiche Arbeitskräfte beschäftigt.

E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

E1 Vermeidung und Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Über die in Kap. A2 behandelte teilweise Versickerung des Niederschlagswassers hinaus bestehen keine eingriffsmindernden Maßnahmen. Weitergehende Maßnahmen sind zum Planstand 03/2026 auch nicht vorgesehen.

E2 Vermeidung und Minderung der Eingriffe in menschliche Belange

Erstens sind die Beeinträchtigungen sehr gering, und zweitens wird mit der Überplanung nur der Istzustand festgeschrieben.

E3 Ableitung des Kompensationsbedarfs

Vorbemerkungen

Berücksichtigt wird primär der nachträglich zu genehmigende Lagerplatz einschl. der diesem zugeordneten Randzonen auf Flst. 63/9. Dementsprechend bleiben nicht überplanten Wiesen- und Gehölzflächen im Nordwesten von Flst. 63/9 ausgeklammert. Darüber hinaus wird die Nordostecke von Flst. 63/7 einbezogen, soweit es sich um geschotterten Lagerplatz handelt. Die angrenzenden Betonpflasterungen werden den rechtskräftigen Gebäuden zugeordnet und bleiben unberücksichtigt. Flächengröße also 6.500 m² gemäß Kap. A3.

Explizit eingestellt werden die folgenden Einzelbäume mit vereinfachend jeweils 20 m² Überschilderung: Platane und Esche auf dem Lagerplatz; Bergahorn, Feldahorn und Esche in der Eibenhecke, weil sie diese aufwerten.

Als Vornutzung vor dem Bau des Lagerplatzes ist lediglich Baumschule bekannt, eine weitere Differenzierung ist nicht möglich.

Ein Punkteaufschlag für den Bodeneingriff wird nicht für erforderlich erachtet, weil die Bodenzahl gemittelt laut BodenViewer unter 60 liegt (siehe Pkt. C1.6).

Mutmaßlicher Zustand vor Anlage des Lagerplatzes			
<i>Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO</i>	Wertpunkte pro m ²	Fläche	Punktzahl
03.241 Baumschule	17	6.500 m ²	110.500
Summe		6.500 m²	110.500

Zustand Oktober 2025 (entspricht dem geplanten Zustand)			
<i>Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO</i>	Wertpunkte pro m ²	Fläche	Punktzahl
02.500 Baumhecke aus vorwiegend Eibe (hier als nicht standortgerecht zu werten)	20	400 m	8.000
09.123 artenarme Ruderalvegetation /Ruderalwiese	25	1.500 m ²	37.500
09.124 arten- und blütenreiche Ruderalvegetation	41	300 m ²	12.300
10.510 Vollversiegelung Schüttgutboxen	3	400 m ²	1.200
10.520 Betonpflaster	3	1.000 m ²	3.000
10.530 wassergebundene Bodenbefestigung	6	2.800 m ²	16.800
11.221 Liguster-Schnitthecke	14	100 m ²	1.400
04.110 4 junge heimische Laubbäume à 20 m ² Überschilderung	34	+ 80 m ²	2.720
04.120 1 junger nicht-heimischer Laubbaum à 20 m ² Überschilderung (Platane)	23	+ 20 m ²	460
Summe		6.500 m²	83.380

Differenz = Kompensationsbedarf gemäß Vorentwurf

.....110.500 – 83.380 = 27.120 Wertpunkte

E4 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die vorgenannten 27.120 Wertpunkte werden im Rahmen des in Teil II behandelten Solarparks ausgeglichen. Die dortige Vegetationsaufwertung in Relation zur jetzigen Ackernutzung deckt das Kompensationserfordernis für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab..

E5 Sonstige umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zum Planstand 03/2026 ist eine Verbesserung z.B. des Wassermanagements im Bereich des Lagerplatzes nicht beabsichtigt.

F Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Entfällt, da Lagerplatz als betriebliche Ergänzung standortgebunden.

G Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken

Nicht gegeben.

H FFH- oder VSG-Verträglichkeitsprüfung

Entfällt, da keine nahe gelegenen Flächen.

I Artenschutzprüfung

Wird im Laufe des Jahres 2026 nachgeholt und eingearbeitet.

J Monitoring

Sinnvoll höchstens für den Solarpark (siehe Teil II).

K Datengrundlagen, Methoden

- ❖ Bebauungsplan-Vorentwurf, letzter Stand Februar 2026.
- ❖ Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB.
- ❖ Berücksichtigung der in Kap. B3 genannten Planungsvorgaben.
- ❖ BodenViewer Hessen-Daten im Internet (Stand 11/2025).
- ❖ Geländeaufnahme am 17.10.2025.
- ❖ GeologieViewer Hessen - Daten im Internet (Stand 11/2025).
- ❖ Google-Maps-Luftbilder.
- ❖ WasserViewer-Daten im Internet (Stand 02/2026).
- ❖ Kompensations-Verordnung (KV) in der Fassung vom 26.10.2018.
- ❖ NATUREG-Daten im Internet (Stand 11/2025).

Von der Erfassung des Vorzustandes abgesehen, ergaben sich keine besonderen Schwierigkeiten bei der Datenerfassung und -auswertung.

L Zusammenfassung (ohne geplanter Solarpark)

Lage des Plans

Gegenstand des Bebauungsplans ist ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb im Anschluss an den nordöstlichen Rand des Ortsteils Rommelhausen. Das hier zu prüfende Plangebiet umfasst 16.860 m² und umfasst die folgenden Teilflächen:

- ❖ Im Südwesten ein rechtskräftiges Wohnhaus mit Hausgarten.
- ❖ Im östlichen Anschluss das genehmigte Betriebsgelände mit Lagerhalle, Bürogebäude und befestigten Betriebsflächen.
- ❖ Daran schließt sich ostwärts bis zur Plangrenze ein vorwiegend geschotterter Lagerplatz mit Schüttgutboxen an, für den bisher eine rechtskräftige Zulassung fehlt. Diesem lassen sich ca. 6.500 m² Fläche zuordnen.
- ❖ Das nordwestliche Plangebiet beinhaltet baumbestandene Wiesenflächen und eine kleinflächige Pferdeweide.

Auf Flst. 63/10 ganz im Osten plant der Eigentümer eine Freiflächen-Solaranlage, welche in einem getrennten Teil II des Umweltberichts behandelt wird. Der Standort entspricht Flst. 63/10 und umfasst 7.450 m²,

Zweck des Plans

Anlass des Plans ist die nachträgliche baurechtliche Genehmigung des seit den 1990er-Jahren bestehenden Lagerplatzes. Da dem baurechtlichen Außenbereich zugeordnet, wird ein zweistufiges Regelverfahren mit Offenlage und Umweltbericht erforderlich. Eine landwirtschaftliche Privilegierung ist nicht mehr gegeben, da seit 2008 keine Anzucht mehr erfolgt. Ein weiterer Grund für das Regelverfahren ist die parallele Anpassung des aktuell neu aufzustellenden Regionalen Flächennutzungsplans unter Einbeziehung des geplanten Solarparks.

Kompensationsbedürftig ist zwar nur der Lagerplatz, der dort anstelle eines früheren Baumschulgeländes angelegt wurde. Dieser soll nicht erweitert werden, wie auch im übrigen Plangebiet (ohne Solarpark) keine Veränderungen vorgesehen sind. Dass dennoch für die Gesamtfläche ein Bebauungsplan aufgestellt wird, liegt am Planungsrecht, das eine direkte Nachbarschaft zu dem im Südwesten angrenzenden Wohngebiet im Regelfall ausschließt. Wohnhaus und Betriebsfläche werden deshalb als Mischgebiet ausgewiesen, nur der Lagerplatz als Gewerbebaufläche.

Beschreibung des Lagerplatzes

In die 6.500 m² Berechnungsfläche einzubeziehen sind ca. 2.800 m² Schotterdecke, ca. 440 m² Schüttgutlagerboxen mit Vollversiegelung und ca. 1.000 m² Betonpflaster. Der Rest umfasst schütter begrünte Oberbodenmieten (im Norden) und Ruderalfluren an den Rändern. Nach Osten wird der Lagerplatz durch eine Eiben-Baumhecke mit wenigen jüngeren Laubbäumen begrenzt.

Naturschutzwertigkeit des Lagerplatzes

Die in den Randzonen entwickelte Ruderalvegetation ist artenarm, nitrophil geprägt und zu meist kurzlebig. Nur am Südrand besteht eine etwas größere Artenvielfalt. Bei den Eiben am Ostrand handelt es sich zwar um eine heimische Baumart, welche aber natürlicherweise keine derartigen Hecken bildet.

Zur faunistischen Bewertung wird auf die für 2026 vorgesehene Artenschutzprüfung verwiesen. In der Umgebung ist teilweise eine erhöhte avifaunistische Wertigkeit zu vermuten, da im Norden sowie östlich vom geplanten Solarpark Streuobstbestände vorhanden sind.

Übrige Naturgüter

In der allgemeinen Konfliktanalyse des Regionalverbandes wird der Lagerplatz als relativ günstig eingestuft. Daraus und aus den im Internet verfügbaren Daten gehen die folgenden Besonderheiten hervor:

- ❖ Boden: Das Plangebiet wird von Pseudogleyböden geprägt. Der Lagerplatz wird zum größeren Teil mit einer Bodenwertzahl von 60-65 eingestuft. Dies bedeutet einen gewissen Bodenaufschlag in der Kompensationsberechnung, der hier mit 2 Punkten/m² angesetzt wird.
- ❖ Grundwasser: Laut Strategischer Umweltprüfung des Regionalverbandes im nordwestlichen Plangebiet hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Der Lagerplatz liegt demzufolge aber außerhalb.
- ❖ Fließpfade bei Starkregen: Die Halle, nicht aber die anderen Gebäude und der Lagerplatz werden in der einschlägigen HLNUG-Karte als gefährdet angegeben.

- ❖ Planumgebung: Anders als bisher sieht der neue Regionale Flächennutzungsplan im Norden, Osten und teilweise im Süden eine Biotopverbundfläche vor. Das bebaute Areal und der Lagerplatz bleiben ausgespart, jedoch ist der geplante Solarpark einbezogen.

Eingriffe durch den Lagerplatz

Im Vergleich zur früheren Baumschulnutzung bedeutet der Lagerplatz mit seinen Versiegelungsflächen einen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Boden (Verlust der Bodenfunktionen im Umfang der Befestigungen), Wasser (erhöhter Oberflächenabfluss, Verringerung der Grundwasserneubildung trotz teilweiser Versickerung des Abflusses), Vegetation und indirekt auch Fauna. Die daraus resultierenden Funktionsverluste begründen den Kompensationsbedarf.

Kompensationsbedarf

Abgeleitet wird ein Kompensationsbedarf von 27.120 Wertpunkten. Grundlage ist die Kompensations-Verordnung des Landes.

Umsetzung der Kompensation

Die Begrünungen im nordwestlichen Plangebiet bieten kein nennenswertes Wertsteigerungspotenzial. Die Umsetzung erfolgt mittels Extensivwiesenansaat im geplanten Solarpark. Da dort bisher Acker, lässt sich damit trotz der wertmindernden Module eine für die Kompensation ausreichende Wertsteigerung erzielen. Näheres in Teil II.

Teil II – Geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage

A Beschreibung der Planung

A1 Standort der Planung

Die geplante Fläche für Freiflächen-Fotovoltaik deckt sich mit den Flst. 63/10 in Flur 4 und umfasst 7.450 m². Das im Eigentum des Firmeninhabers und Vorhabenträger Werner befindliche Flurstück grenzt ostwärts an das Betriebsgelände an. Von Rommelhausen aus gesehen wird es den nordöstlichsten Ausläufer der Ortslage bilden, liegt aber von der Umgebung her schon in der unbebauten Feldgemarkung. Sie ist damit eindeutig dem baurechtlichen Außenbereich zuzurechnen. Der Abstand zur Autobahn A 45 weiter östlich beträgt ca. 200 m.

A2 Inhalt und Ziele der Planung

Innere Aufteilung der Planfläche

Einzige vorgesehene Nutzung ist Freiflächen-Photovoltaik. Eine 3 m breite Zone am gesamten Rand soll nicht mit Modulen bestückt werden. Diese umfasst 1.020 m², sodass 6.430 m² tatsächlich für Solarpaneele nutzbar sind.

Die Lage der benötigten Zufahrten ist zum Planstand 03/16 noch offen. Da am Außenrand ringsum Wege verlaufen und keinerlei Gehölze vorhanden sind, bestehen hier keine Restriktionen und die vorhandenen Zufahrten können für die PV-Anlage entsprechend genutzt werden. Das Sondergebiet Photovoltaik ist damit deckungsgleich mit dem Flst. 63/10.

Flächengrößen

Im Ist-Zustand wird die 7.450 m² große Planfläche fast ausschließlich als Acker genutzt. Lediglich ein ca. 91 m x 3 m = 273 m² umfassender Randstreifen am Westrand, also im Saum der Eibenhecke, wird als artenarmer Ruderalstreifen nicht beackert. Die Randstreifen an den Wegen gehören im Regelfall noch zu den Wegeparzellen. Lediglich schmale Randzonen von genähert 1 m Breite dürften im Süden und Nordosten gemäß Geländeaufnahme und Luftbild in Flst. 63/10 hineinreichen, weshalb ca. 100 m² von der Ackerfläche abgezogen werden.

In die Bilanzierung der Planung wird der Solarpark mit 6.430 m² Fläche eingestellt. Maximal 100 m² sind laut B-Plan-Festsetzungen zulässig für Nebenanlagen mit Bodenversiegelung. Auf der 6.380 m² großen übrigen Fläche erfolgt eine Extensivwiesenansaat regionaler Herkunft, wobei wegen der Module eine naturschutzfachliche Wertminderung zu bedenken ist. Eine Extensivwiesenansaat wird auch für die gesamte 1.020 m² umfassende Randzone angesetzt, wobei hier die Wertminderung durch die Module wegfällt. Die Alternative periodische Schafbeweidung anstelle Mahd entfällt hier wegen der geringen Fläche.

Technische Daten

Die technische Ausgestaltung liegt zum Planstand 03/2016 noch nicht abschließend fest. Für die Abschätzung des Eingriffs und damit der anrechenbaren Kompensationsleistung erfolgt deshalb eine Orientierung an vergleichbaren Solarparks. Die technische Leistung soll 0,9 MWp betragen.

Vorgesehen sind Standardmodule, welche an einer Metallkonstruktion von maximal 4,50 m Höhe befestigt werden (zulässige Höhe gemäß B-Plan). Die Neigung der Module beträgt 15-25 Grad. Die Bodenfreiheit wird so gewählt, dass ein Unterfahren mit Mähfahrzeugen und eine Abräumung des Grasschnitts noch möglich ist. In vorläufiger Schätzung werden ca. 55 % der PV-Fläche in senkrechter Projektion von Modulen überdeckt, ein nach Vorlage der Fachpla-

nung ggf. abzuändernder Wert. Die Gründung der Module erfolgt mittels verzinkter Stahlstützen etwa 2 m tief in den vorhandenen Untergrund, wobei keine Betonfundamente notwendig sind.

Unverzichtbare Nebenanlagen beinhalten eine Trafostation, einen Ersatzteilcontainer (noch unklar), eine Verteilerstation und einen Batteriespeicher zur Zwischenspeicherung der Solarenergie vor der Einspeisung in das 20-kV-Netz. Letzteres erfordert keine zusätzlichen Baumaßnahmen. Die Nebenanlagen werden auf einem Schotterbett angelegt und dürfen ebenfalls 4,5 m Höhe nicht überschreiten. Die Verlegung der Kabel zwischen den Modulen erfolgt unterirdisch in schmalen Gräben (Tiefe aktuell unbekannt). Aus Sicherheitsgründen unverzichtbar ist eine Einfriedung mittels Metallgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,50 m. Um für Kleinsäuger etc. passierbar zu sein, ist eine Bodenfreiheit von 15 cm vorgesehen.

Externe Lagerflächen werden für die Bauphase nicht benötigt, vielmehr reicht der benachbarte betriebliche Lagerplatz hierfür aus.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Da Betonfundamente und wahrscheinlich auch geschotterte Fahrgassen entbehrlich sind, bleibt der Versiegelungsgrad sehr gering. In grober Näherung dürfte die Versiegelung für die Modulstützen, die Nebenanlagen und die Zaunpfosten 50 m² nicht überschreiten, laut B-Plan sind maximal 100 m² zulässig.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden weiter näher unten detailliert behandelt: Die Ansaat mit regional zusammengesetzter Extensivwiese bedeutet eine erhebliche Aufwertung gegenüber der bisherigen intensiven Ackernutzung. Dies betrifft auf jeden Fall die Schutzgüter Vegetation und Boden, aber wegen der größeren Strukturvielfalt und dem Wegfall von Belastungsfaktoren voraussichtlich auch die Fauna. Bezüglich Wasser beinhaltet der Solarpark eine indirekte Aufwertung durch den erhöhten Wasserrückhalt von Grasnarben und den Wegfall bodenbelastender Wirkungen der Beackerung.

Beim Landschaftsbild lässt sich eine Verschlechterung nicht vermeiden: Eingriffsmindernd wirken aber die wenig sichtwirksame Geländelage, die Eingrünung durch die Eibenhecke im Westen und durch Obstbäume im Osten, schließlich die durch gewerbliche Nutzungen und einen Solarpark südlich vom Landschaftsbaubetrieb bereits vorbelastete Umgebung. In der Gesamtschau wird der Landschaftseingriff deshalb als nicht so erheblich eingestuft, als dass eine gesonderte Landschaftsbildbewertung und eine damit begründete Erhöhung des Kompensationsbedarfs gerechtfertigt wäre.

Der noch nicht rechtskräftige neue Regionale Flächennutzungsplan sieht nunmehr eine Biotopverbundfläche unter Einbezug von Flst. 63/10 vor. Aus den vorliegenden Stellungnahmen geht aber hervor, dass der geplante Solarpark wegen der Extensivierung der Nutzung kein Ausschlusskriterium darstellt.

Landwirtschaft

Bezüglich Landwirtschaft ist zu beachten, dass die 0,75 ha große Planfläche gemäß dem Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan von 2010 lediglich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft liegt, begrenzte nicht-landwirtschaftliche Nutzungen also zulässig sind. Überdies befindet sich die Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers und das landwirtschaftliche Pachtverhältnis wurde aufgelöst.

A3 Übersicht über die jetzige Nutzung und Vegetation

Planfläche

Der geplante Standort wird zu geschätzt 93,5 % als Intensivacker genutzt. Der geringe Rest umfasst einen artenarmen Ruderalstreifen am Westrand und schmale, gleichfalls artenarme Randzonen der Wiesensäume an den Randwegen. Die Ruderalfläche bildet den Saum einer westlich anschließenden Eibenhecke, welche schon auf dem angrenzenden Betriebsgrundstück 63/9 liegt. Im Norden, Nordosten und Süden ist das Flurstück von teils asphaltierten, teils unbefestigten Feldwegen umgeben, zu deren Parzellen überwiegend auch die begleitenden schmalen Wiesensäume gehören.

Umgebung

Die Planfläche liegt in einem einigermaßen strukturreichen Gemarkungsteil mit mehreren Streuobstbeständen und Gehölzen. Flächenmäßig dominiert allerdings Acker- und intensive Grünlandnutzung. Östlich an die Planfläche angrenzend stocken auf dem dreieckigen Flst. 64 mehrere alte Apfelbäume am Rand einer Intensivwiese. Wenngleich eingezäunt, ist es im Verbund mit dem südlich angrenzenden Streuobst auf Flst. 71 und 72 den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zuzurechnen.

Westwärts schließt sich das in Teil I behandelte Gewerbegrundstück an. Nicht direkt angrenzend, befindet sich ab ca. 80 m südwestwärts ein ca. 1 ha großer Solarpark, der allerdings außer auf der Nordostseite von Gewerbe- und (!) Wohnbebauung umgeben ist.

Frühere Quelle

Eine in den topografischen Karten noch verzeichnete Quelle an der Nordspitze ist real seit Langem nicht mehr sichtbar und vollständig in die Ackernutzung einbezogen. Es ist davon auszugehen, dass sie früheren Dränmaßnahmen zum Opfer gefallen ist. Für Dränagen spricht laut Eigentümer, dass solche weiter westlich beim Bau des Lagerplatzes gefunden wurden. Nach jetzigem Stand ist die Beseitigung der Quelle als rechtmäßig anzusehen, sodass sie keinen dem Vorhaben entgegenstehenden Belang darstellt.

A4 Regionaler Flächennutzungsplan und Stellungnahme der Regionalplanung

Wegen mehrerer z.T. alter Streuobstbestände soll der Bereich zwischen Ortslage und A 45 unter Einschluss von Flst. 63/10 im neuen Regionalen Flächennutzungsplan als Biotopverbundfläche ausgewiesen werden. Dies ist im alten Plan nur auf kleinerer Fläche abseits der Planung in Autobahnnähe der Fall.

Die Überlagerung mit einer Biotopverbundfläche ist laut einer Stellungnahme des Regionalplanverbands nicht unbedingt ein Planungshindernis, da die mit dem Solarpark verbundene Nutzungsextensivierung typischerweise eine naturschutzfachliche Aufwertung bedeutet. Auch zeichnet sich im Rahmen von immer mehr Gutachten ab, dass die Beeinträchtigungen der Fauna durch Solarparks gering sind, sofern bisher intensiv genutzte Flächen gewählt werden. Auch die weiteren Regionalplandarstellungen (Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz) gelten den bisherigen Stellungnahmen zufolge nicht als Planungshindernis.

Auch der o.a. Solarpark ist ebenso wie der Landschaftsbaubetrieb als eingriffsmindernd zu berücksichtigen.

B Gesetzliche und planerische Vorgaben**B1 Fachgesetzliche Grundlagen**

Der auf Flst. 63/10 geplante Solarpark stellt ein Bauvorhaben dar. Verfahren und Genehmigung erfolgen nach dem BauGB und dem damit verknüpften Abwägungsgebot. Die Planung damit Bestandteil des übrigen Bebauungsplans. Die Sonderfälle einer Privilegierung ohne Bebauungsplan wie Vorhaben innerhalb einer Autobahnrandzone treffen hier nicht zu. Auch handelt es sich nicht um ein privilegiertes landwirtschaftliches Vorhaben. Konsequenz, ist, dass die in Teil I, Pkt. B1 aufgeführten Vorgaben auch für den Solarpark Geltung haben.

Auch aus den für erneuerbare Energien bedeutsamen Gesetzen „Gesetz für den Vorrang erneuerbarer Energien“ und „Hessisches Energiegesetz“ ergibt sich kein direkter Genehmigungsanspruch für Freiflächen-Solartechnik. Vielmehr konkretisieren sie nur die politische Zielsetzung des Vorrangs erneuerbarer Energien. Inhalte sind u.a. allgemeine Ausbauziele für erneuerbare Energien, Fördermöglichkeiten und ein Einspeisevorrang in das öffentliche Stromnetz. Wichtig sind die Ausbauziele aber als Argumentationshilfe.

B2 Berücksichtigung der fachgesetzlichen Vorgaben

Nachfolgend werden nur die bei Freiflächen-Solaranlagen besonders zu beachtenden Belange aufgeführt.

BauGB		
§ 1 (6) Nr.7a	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Naturgüter, ihr Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt	Gegenstand von Umweltbericht, Eingriffsermittlung und Artenschutzprüfung
§ 1 (6) Nr.7f	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Solarpark dient der Nutzung erneuerbarer Energien
§ 1 (6) Nr.8	u.a. Belange der Land- und Forstwirtschaft	Verlust von gut 0,7 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche
§ 1a (2)	Die Bodenschutzklausel ist bei diesem Vorhaben nicht betroffen, weil der geplante Solarpark hier mit einer Aufwertung der Bodenfunktionen einhergeht, die Neuversiegelung minimal ist und auch die temporären Bodenbelastungen beim Bau hinter den wiederkehrenden Bodenbelastungen beim Ackerbau zurücktreten.	Positivwirkung überwiegt
§ 1a (3)	Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei der Abwägung	Eingriffe und Kompensationspotenzial werden ermittelt und bilanziert.
§ 1a (5)	Erfordernisse von Klimaschutz und Klimawandel	Hoher Versiegelungsgrad und geringe Beschattung nutzungsbedingt nicht zu vermeiden
§ 2 (4)	Umweltprüfung und Umweltbericht	Integriert in den B-Plan als Teil 2 der Planbegründung
§ 2 (4)	Abwägungsgebot der Umweltbelange	baurechtliche Abwägung muss die Umweltbelange einbeziehen, hier insbesondere das Aufwertungspotenzial darstellen
§ 4c	Monitoringgebot	Erfordernis nur, wenn die Wertsteigerung dokumentiert werden soll oder aus faunistischer Sicht wünschenswert

§ 8 (2)	Entwicklungsgebot des B-Plans aus dem FNP	FNP wird angepasst, Darstellung als Gewerbefläche im alten FNP
§ 9 (1a)	Festsetzung von Kompensationsflächen und –maßnahmen	Kompensation für den Lagerplatz im Rahmen des geplanten Solarparks, Durchführung seitens der Firma Johannes Werner
Anlage 1	Inhalte des Umweltberichts	Umweltbericht wird entsprechend Anlage 1 gegliedert

BNatSchG (betroffene oder besonders zu beachtende Ziele)		
§ 1 (1) Nr.2	dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	In der Summe der Faktoren Wertsteigerung gegenüber dem Istzustand
§ 1 (3) Nr. 2	Erhalt der Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt	Wertsteigerung gegenüber dem Istzustand
§ 1 (4) Nr. 2	Berücksichtigung der Erholungsbelange vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich	Erholungsbelange nur minimal betroffen, Randwege bleiben unverändert
§ 18 (1)	bei durch B-Pläne vorbereiteten Eingriffen sind die Vorschriften des BauGB einschlägig	hier zutreffend, es gilt also das baurechtliche Abwägungsgebot
§ 30 (2)	gesetzlich geschützte Biotope	nicht betroffen
§ 33, 34	Natura-2000-Gebiete	nicht betroffen
§ 39	Verbote des allgemeinen Artenschutzes	berücksichtigt durch Hinweis im B-Plan
§ 44 (1)	Zugriffsverbote des speziellen Artenschutzes	Verweis auf die in 2026 zu erstellende Artenschutzprüfung

Andere Fachgesetze		
Bundes-Bodenschutzgesetz (betroffene oder besonders zu beachtende Ziele)		
§ 4 (1 u. 2)	Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen	Negative Bodenveränderungen nur sehr kleinflächig und gegenüber den jetzigen ackerbaubedingten Bodenbelastungen sehr zurücktretend
§ 4 (3)	Altlasten und andere bestehende schädliche Bodenveränderungen	Zum Planstand 03/2026 keine bekannt.

Kompensations-Verordnung des Landes Hessen (KV vom 26.10.2018)
Kommt hier zur Anwendung.

B3 Planungsvorgaben und Informationen

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Limeshain	Der Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010 (zum Stand 03/2026 noch gültig)	Geplanter Solarpark Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Überlagerung mit den Funktionen Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Weiter östlich abseits der Planung kleinräumiges Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen neu, Stand 2026	Die Feldgemarkung nördlich und östlich von Rommelhausen erscheint nunmehr größtenteils als Biotopverbundfläche. Nach Osten reicht sie bis an die A 45 und schließt Flst. 63/10 ein. Weiterhin besteht im gesamten Bereich zwischen Ortsrand und Autobahn eine Überlagerung mit den Funktionen Vorbehaltsgebiet und Fläche für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorranggebiet Regionaler Grünzug.
Strategische Umweltprüfung des Regionalverbands Frankfurt-RheinMain	Siehe unten
Naturschutzrechtliche Schutzflächen	Keine, auch nicht im Umfeld.
Gesetzlich geschützte Biotope	Innerhalb keine. Im östlichen und südöstlichen Anschluss 2 im Verbund geschützte Streuobstbestände auf Flst. 64 und 71/72. Weitere Streuobstflächen in der weiteren Umgebung.
Besonders geschützte Pflanzenarten	Standörtlich nicht zu erwarten.
Streng geschützte Tierarten	Verweis auf die für Frühjahr/Sommer 2026 vorgesehene Artenschutzprüfung.
Rechtskräftige Kompensations- oder Ökotoflächen	Für das Plangebiet und angrenzend im NATUREG nicht verzeichnet.
Wasserrechtliche Belange	Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. Im östlichen Anschluss beginnt die Schutzzone III des Brunnens II Hainchen (WSG-ID 440-063, im Festsetzungsverfahren laut WasserViewer). Bis ca. 200 m südostwärts reichen die Schutzzonen II und IIIA des Brunnens Rommelhausen (WSG-ID 440-006) heran.

B4 Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes (SUP)

Allgemeine Konfliktanalyse

In der allgemeinen Konfliktanalyse wird der geplante Solarpark relativ günstig eingestuft, da für den größten Teil aus dem Datenbestand nur 1-2 Konflikte abgeleitet werden. Wichtige Ausnahme ist **eine ehemalige Quelle** (siehe Pkt. A3). Ansonsten werden keine entgegenstehenden Restriktionen benannt.

Biotopverbundsystem

Nicht im alten Regionaler Flächennutzungsplan, aber im zum Stand 03/2026 noch nicht rechtskräftigen neuen Plan befindet sich der geplante Solarpark innerhalb einer größeren Biotopverbundsystemfläche, welche nach Osten bis zur A 45 reicht. Gefördert werden sollen mit dieser Fläche laut Stellungnahme Arten und Biotope des Halboffenlandes, so z.B. Streuobst, bspw. im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen. Einen Solarpark innerhalb der Fläche schließt die Stellungnahme aber ausdrücklich nicht aus, wenngleich die Fläche in der beigefügten Karte nicht zu den geeigneten oder bedingt geeigneten Flächen gehört.

Überschwemmungsgefährdung

Abgeleitet offenbar aus der HLNUG-Fließpfadkarte, den Bodenverhältnissen und der Relief-lage wird in der SUP der Nordostteil den potenziellen Überschwemmungsflächen bei Starkregen zugeordnet.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

In der SUP diesbezüglich kein Hinweis. Laut Stellungnahme des Regionalverbandes bildet die Lage im Vorbehaltsgebiet kein grundsätzliches Ausschlusskriterium, erfordert aber eine Prüfung der Auswirkungen. Positivmerkmale des Vorhabens bilden die Randlage im Vorbehaltsgebiet, die allenfalls geringe Versiegelung und die weiterhin bestehende Unter- bzw. Durchlüftung.

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Da von dem Vorhaben keine Grundwassergefährdung ausgeht, werden keine Bedenken geäußert. Ein in der SUP benannter Bereich mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Nordwesten des Gewerbebetriebs ist nicht betroffen.

C Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

C1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)

C1.1 Vegetation und Flora

Die geplante Solarparkfläche (Flst. 63/10) wird aktuell bis auf geringe Ausnahmen am Rand als Intensivacker bewirtschaftet. Im Anschluss an die Eibenhecke im Westen (siehe Teil I) wird ein ca. 3 m breiter, artenarmer Ruderalstreifen höchstens sporadisch gemäht oder gepflügt. Im Süden und Osten dürften schmale Randstreifen der dortigen Wegsäume bis in Flst, 63/10 reichen. Sie sind ebenfalls artenarm.

Eine in der TK 25 verzeichnete Quelle an der Nordspitze fehlt im NATUREG. Ganz offenkundig existiert sie schon seit Jahrzehnten nicht mehr, umso mehr als vor Ort keinerlei Andeutungen zu sehen sind. Siehe Pkt. A3.

Der Acker wies bei der Aufnahme am 17.10.2025 keinerlei Spontanvegetation auf. Im Ruderalstreifen an der Hecke finden sich u.a. *Alliaria petiolata* (Knoblauchsrauke), *Capsella bursa-pastoris* (Hirtentäschel), *Dactylis glomerata* (Wiesen-Knäuelgras), *Echinochloa crus-galli* (Hühnerhirse), *Poa annua* (Einjähriges Rispengras), *Stellaria media* (Vogelmiere) und *Urtica dioica* (Große Brennnessel).

C1.2 Fauna

Zu ergänzen nach Vorlage der Artenschutzprüfung.

C1.3 Umgebung des Plangebiets

Angrenzende Nutzungen sind:

- ❖ Im Westen befestigter Lagerplatz mit vorgeschalteter Eibenhecke.
- ❖ Im Norden Asphaltweg mit schmalen Grassäumen, weiter nördlich Intensivweide.
- ❖ Im Nordosten grasiger Weg mit deutlicheren Säumen, dahinter Intensivweide.
- ❖ Im Osten die in Pkt. A3 beschriebene Obstbaumparzelle (am Nordrand auch eine schwach mittelgroße Stieleiche).
- ❖ Im Süden grasiger Feldweg mit relativ breiten Grassäumen. Südlich davon Ackernutzung, im östlichen Anschluss ohne direkten Kontakt zur Planfläche die in Pkt. A3 benannte, weit nach Süden reichenden Streuobstparzellen Flst. 71 und 72.

C1.4 Biologische Vielfalt

Sofern die Artenschutzprüfung nicht zu Überraschungen führt, hat die Planfläche für die regionale biologische Vielfalt nur sehr geringe Bedeutung.

C1.5 Landschaft

Landschaft

Die Planfläche liegt in einem einigermaßen strukturreichen Gemarkungsteil mit mehreren Streuobstbeständen und Gehölzen, zugleich aber auch in einem Ortsrandbereich mit teilweise gewerblicher Prägung. Flächenmäßig dominiert im angrenzenden Außenbereich Acker- und intensive Grünlandnutzung.

Eingrünung erfährt der Standort im Westen durch die Eibenhecke und im Osten durch die Obstparzelle. An den übrigen Rändern fehlen Gehölze, sodass dort die Pflanzung z.B. von (Strauch-)Hecken naheliegt. Dies wäre mit der dadurch eingeschränkten Sonneninstrahlung abzuwägen.

Relief

Schwach nach Norden abfallende Plateaulage ca. 155 m ü.NN. Am nordostseitigen Randweg leichte Mulde.

C1.6 Boden

Geologie

Gemäß der heute veralteten Kartierung von 1892-96 pleistozäner Basaltersatz über Basalt im tieferen Untergrund.

Boden

Gemäß BodenViewer, Stand 02/2026:

Bodentyp: Pseudogley aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen. Am Nordostrand Kolluvisol.

Bodenart: Lehm und untergeordnet sandiger Lehm.

Standort: Normalstandort, aber laut Boden-Viewer potenziell starker Stauwassereinfluss.

Bodenwertzahlen: Kleinräumig wechselnd zwischen 45 und 65.

Feldkapazität: Mittel bis gering, nutzbare Feldkapazität im 1. Meter laut Karte 1:50.000 gering.

Ertragspotenzial: Hoch bis mittel.

Nitratrückhaltevermögen: Mittel bis hoch.

Natürliche Erosionsgefährdung: Sehr hoch.

Bodenfunktionsbewertung für Planungszwecke: In der Gesamtschau mittel bis gering.

C1.7 Wasser

Wasserhaushalt

Der Pseudogleyboden mit potenzieller Staunässe macht sich in der Vegetation kaum bemerkbar. Zu erklären ist dies durch die auf der Fläche zu vermutenden Dränagen, die eventuell sogar die jetzige Ackernutzung erst ermöglicht haben.

Gewässer

Keine Oberflächengewässer. Zur früheren Quelle siehe Punkt A3.

Grundwasser

Die basaltischen Vulkanite bilden einen Kluffgrundwasserleiter mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit. Zum Grundwasser-Flurabstand fehlen Angaben. Laut Strategischer Umweltprüfung

des Regionalverbandes in diesem Bereich keine erhöhte Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Fließpfade

Auf der geplanten Solarparkfläche werden in der einschlägigen HLNUG-Karte keine Fließpfade dargestellt. Als Fließpfadlinie erscheint nur der nordostseitige Weg. Generell ist der Oberflächenabflusses nach Norden gerichtet.

C1.8 Weitere Gesichtspunkte

Örtliches Klima

Keine auffälligen, für die Planung relevanten Besonderheiten. Die reliefbedingt nach Norden gerichtete lokale Kaltluftströmung dürfte eher gering sein, ist aber laut Regionalverband bei der Gestaltung der Module zu berücksichtigen.

Immissionsbelastung

Die ca. 150 m weiter östlich vorbeiführende A 45 ist im Plangebiet akustisch wahrnehmbar und insofern für die Planung eher ein Positivfaktor. Je nach Windrichtung bedeutet die A 45 auch einen gewissen Eintrag von verkehrsbedingten Luftschadstoffen.

Sonstige Vorbelastungen

Nicht sichtbar oder bekannt.

Wechselwirkungen

Keine faunistisch oder sonstwie bedeutsamen Wechselwirkungen zu erwarten. Verweis auch auf die Artenschutzprüfung.

Berücksichtigung externer Gebiete

Kein Erfordernis.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Fortführung der intensiven Ackernutzung.

C2 Bewertung der Umweltsituation

Allgemeines

Wie auch die Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes belegt, sind entscheidende entgegenstehende Belange nicht erkennbar. Dies betrifft die Schutzgüter Vegetation, Boden, Wasser (ausgehend von der jetzigen, mutmaßlich durch Dränmaßnahmen nivellierten Situation), Landschaft und Lokalklima. Die jetzige intensive Ackernutzung ist als Belastung des Naturhaushalts zu werten, welche mit der Umwidmung in Solarpark entfällt.

Die zunächst einmal kritischen Schutzzuweisungen im Regionalen Flächennutzungsplan (siehe Pkt. B3) bilden laut Stellungnahme der Regionalplanung kein grundsätzliches Planungshindernis. Dabei ist auch die Randlage in den entsprechenden Abgrenzungen zu berücksichtigen, was auch in der Bewertung der Regionalplanung hervorgehoben wird.

Flora und Fauna

Aus botanischer Sicht ist die Fläche nutzungsbedingt geringwertig.

Hinsichtlich Fauna bleibt das Ergebnis der Artenschutzprüfung abzuwarten, jedoch erscheinen streng geschützte oder hinsichtlich Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen kritische Arten wenig wahrscheinlich. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die angrenzenden Gehölze nicht verändert werden und der künftige Solarpark als Nahrungshabitat günstiger ist als die jetzige

Ackerfläche. In den Streuobstbeständen der weiteren Umgebung besteht allerdings ein Potenzial für gefährdete Brutvogelarten.

Die zukünftige Bodennutzung als Extensivwiese mit regionaler Saatgutherkunft und regelmäßiger Mahd einschl. Abräumung des Mähguts bedingt nicht nur eine erhöhte botanische Artenvielfalt, sondern auch eine faunistische Aufwertung. Zu nennen sind die nutzungsbedingt größere Vielfalt an Insekten und anderen Wirbellosen, die dadurch bedingt verbesserte Nahrungshabitatfunktion für Kleinvögel und Kleinsäuger sowie und die insgesamt größere Strukturvielfalt auch mit potenziellen Nistplätzen.

Boden

In regionaler Perspektive handelt es sich um einen hinsichtlich der Bodenfunktionen eher mäßigen Standort, was ein Positivkriterium für den geplanten Solarpark darstellt. Mögliche ackerbaubedingte Vorbelastungen, so auf Flst, 63/10 die erhöhte Verdichtungsempfindlichkeit von Pseudogleyen, bilden ein Positivmerkmal, da nach Abschluss der Bauphase die Bodenbelastungen nur noch minimal sind. In der Bauphase sind temporäre Bodeneingriffe durch die Verankerung der Module zu gewärtigen, wobei die eingesetzten Baumaschinen im Vergleich zu landwirtschaftlichen Fahrzeugen keine erhöhten Bodenbelastungen mit sich bringen.

Landschaft und Planumgebung

Zur weiteren Umgebung siehe Pkt. A3. Für die Einschätzung des Solarparks als zukünftig technisch geprägter Fläche lassen sich die folgenden Positivmerkmale anführen:

- ❖ Angrenzender Gewerbebetrieb im Westen und dadurch auch Anschluss an die Ortsbebauung.
- ❖ In weniger als 100 m Abstand im Südwesten bestehender Solarpark und weitere Gewerbebebauung.
- ❖ Lärmeinfluss durch die A 45.
- ❖ Von der Geländelage her keine ausgeprägte oder gar exponierte Sichtexposition.
- ❖ Lage am Rand und nicht inmitten der im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Schutzkategorien.

Negativmerkmale bilden die in Pkt. B3 behandelten Regionalplan-Funktionszuweisungen, der absehbare Verlust offener Nahrungshabitatfläche für Großvögel und eine gewisse Beeinträchtigung der Erholungsfunktion. In der Summe treten diese aber gegenüber den Positivmerkmalen in den Hintergrund

Menschliche Nutzung

Die Erholungseignung wird durch den Strukturreichtum der Planumgebung begünstigt, zudem besteht wegen der Siedlungsnähe eine faktische Erholungsnutzung. Die Erholungseignung wird durch die technische Überprägung gemindert.

Weiterhin ist die aktuelle Ackernutzung zu beachten. Unabhängig von der Art der Module und der Bodenvegetation sind landwirtschaftliche Nutzungen zukünftig nur noch stark eingeschränkt möglich (z.B. extensive Weidenutzung, Heumahd oder niederwüchsige Sonderkulturen). Vorgesehen wird hier Extensivwiese mit Heumahd. aus landwirtschaftlicher Sicht ist relevant, dass die jetzige Ackerbaueignung nach späterer Beseitigung der Module wieder hergestellt ist.

Zusammenfassung

Beim Naturhaushalt bestehen keine wesentlichen entgegenstehenden Belange. Auch die menschlichen Nutzungsansprüche und die Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan erscheinen nicht so bedeutsam, als dass sich daraus eine ausreichende Begründung gegen das Vorhaben ableiten ließe. Für die Anlage sprechen die Positivwirkungen auf Flora und Fauna, die damit einhergehenden Positivwirkungen auf die geplante Biotopverbundfläche und die Einbettung in die energiepolitischen Ziele (Vorrang erneuerbarer Energien). Vor diesem Hintergrund wird eine vertiefende Abwägung nicht für erforderlich gehalten.

D Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

D1 Tabellarische Übersichten

Genannt werden nachfolgend nur diejenigen anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, die von Belang oder, z.B. durch ihr Fehlen, von Interesse sind. Zu den Naturfaktoren siehe Pkt. D3.

Allgemeine Umweltauswirkungen des geplanten Solarparks		
Schutzgut	Nachteilige Umweltauswirkungen	Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung
Flächenverbrauch	Gesamtfläche 7.450 m ² , davon auf 6.430 m ² Solarmodule und max. 100 m ² Nebenanlagen und sonstige Bodenbefestigungen.	Ja
Unterscheidung von anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen	Siehe Pkt. D3.	--
Besondere Belastungen in der Bauphase	Siehe Pkt. D3. Ja, aber wegen der kurzen Dauer nicht erheblich.	Nein
Schadstoffe	Nach Bauende vernachlässigbar.	Nein
Lärm	Geringe Geräuschemissionen z.B. des Batteriespeichers.	Nein
Erschütterungen	Nein.	Nein
Licht	Lichtreflexe, Spiegelungen und Polarisation des reflektierten Lichts gegeben, faunistische Auswirkungen nach Kenntnisstand gering.	Nein
Wärme	Aufheizung der Module bei Sonneneinstrahlung.	Nein
Strahlung	Nein	Nein
Belästigungen	Nein	Nein
Abfallerzeugung	Nein (außer bei späterem Rückbau).	Nein
Abwasser	Nein	Nein
Risiken für die menschliche Gesundheit	Nein	Nein
Risiken für die Umwelt	Nein	Nein
Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken	Nicht gegeben.	Nein
Kumulative Wirkungen	Bestehender Solarpark in der näheren Umgebung.	Nein
Sonstige indirekte oder langfristige Auswirkungen	Keine.	Nein

Nutzung natürlicher Ressourcen	In geringem Umfang werden für die Module seltene Metalle wie Indium benötigt. Verweis auf die technische Detailplanung.	Normalerweise nein
Klimawandel	Regenerative Energien wirken dem Klimawandel entgegen.	Nein
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Es handelt sich um ein übliches Bauvorhaben ohne bautechnische Besonderheiten	Nein
Technische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Nicht möglich und vorgesehen	--
Besondere Verkehrsbelastungen	Kein regelmäßiger betriebsbedingter Verkehr.	Nein
Negativwirkungen außerhalb vom Plangebiet	Nach Kenntnisstand keine. Gilt voraussichtlich auch für Fauna.	Nein
Positivwirkungen	Vegetation und Fauna werden aufgewertet.	Nein

Speziell Mensch		
Belang	Nachteilige Umweltauswirkungen	Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung
Landwirtschaft	Zwar Verlust von gut 0,7 ha Ackerfläche, dies aber reversibel und in einem Gebiet von untergeordneter landwirtschaftlicher Bedeutung.	Nein
Naherholung	Beeinträchtigung durch technische Kulisse und den Zaun, aber kein Verlust von Wegebeziehungen	Nein
Wohnbevölkerung	Nicht betroffen.	Nein
Lärmimmissionen	Keine relevanten Emissionen oder Auswirkungen.	Nein
Kultur- und Sachgüter	Bodenfunde bei der Erdkabelverlegung sind wie überall nicht auszuschließen.	Nein
Besondere Belastungen in der Bauphase	Vorübergehende Minderung der Erholungseignung.	Nein

D2 Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes

Wegen der nur geringen Bodeneingriffe und des Überwiegens der Positivwirkungen durch die Einstellung der Ackernutzung erübrigt sich eine weitergehende Betrachtung. Aus diesem Grunde, aber auch wegen der gemittelten Bodenwertzahl unter 60, entfällt im Unterschied zum Lagerplatz eine gesonderte Berücksichtigung in der Eingriffsbilanzierung.

D3 Erläuterung der Umweltauswirkungen

Zu unterscheiden sind baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Die endgültige technische Planung kann zu Änderungen in den nachfolgenden Aussagen führen.

Baubedingte Auswirkungen

- ✓ Geringe Bodenverdichtung durch die Baufahrzeuge (vor dem Hintergrund der bisherigen Ackernutzung vernachlässigbar).
- ✓ Bodenumlagerung und -durchmischung durch die Verlegung der Erdkabel (Verlegungstiefe aktuell unbekannt).
- ✓ Der geringe anfallende Bodenaushub wird auf der Fläche ausgebracht.

- ✓ Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten.
- ✓ Vorübergehende Störungen in der Nähe lebender Tiere denkbar, im Extrem auch Aufgabe von Vogelbruten (z.B. Eibenhecke).

Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen sehr temporär und gering. Anhand des Ergebnisses der Artenschutzprüfung ist zu prüfen, ob auch in der Vogelbrutzeit gebaut werden darf.

Anlagebedingte Auswirkungen

- ✓ Versiegelte oder starke Veränderung des Bodens auf geschätzten 50 m² (Modulstützen, Nebenanlagen, Zaunpfosten). Baurechtlich zulässig sind max. 100 m².
- ✓ Die Teilüberdeckung des Bodens durch Module (vorläufiger Schätzwert 55 %) bedingt stärkere Beschattung.
- ✓ Dadurch Konkurrenznachteil für sehr lichtbedürftige Pflanzen (wie auch z.B. unter Streuobst).
- ✓ Ebenso dadurch ausgeglichenerer Bodenwasserhaushalt (reduzierte Verdunstung), in gleicher Richtung wirkt die bodennahe Windabschwächung durch die Module.
- ✓ Lichtreflexe, Spiegelungen und Polarisation des reflektierten Lichts. Erhebliche faunistische Negativwirkungen sind nicht bekannt, Wohngebäude sind nicht betroffen.
- ✓ Visuelle Beeinträchtigung durch die Module, die Einzäunung und die normalerweise am Rand platzierten Nebenanlagen.
- ✓ Barrierewirkung und Zerschneidung von Tierlebensräumen durch die Einzäunung (Kleintiere wegen 15 cm Bodenfreiheit nicht betroffen).
- ✓ Geringe lokalklimatische Verschlechterung durch den Wegfall von Kaltluftbildung bei nächtlicher Ausstrahlung, Abschwächung bodennaher Luftströmungen und sommerliche Aufheizung (diese wirkt auch leistungsmindernd). Die bodennahe Kaltluftströmung ist geländebedingt vorwiegend nach Norden gerichtet und berührt keine Ortslagen. Insofern sind die geringen Veränderungen nicht planungsrelevant.

Bodenerosion durch den konzentrierten Wasserabfluss von den Modulen kann in Einzelfällen ein Problem darstellen, ist hier aber voraussichtlich ohne Belang wegen der geringen Geländeneigung und der geringen Modulgrößen. Zu bedenken ist auch der erhöhte Oberflächenabfluss bei der bisherigen Ackernutzung, der zukünftig durch die Grasnarbe gemindert wird.

Als betriebsbedingte Auswirkungen werden genannt:

- ✓ Geräusche, stoffliche Emissionen (z.B. des Batteriespeichers).
- ✓ Wärmeabgabe durch das Aufheizen der Module.
- ✓ Elektrische und magnetische Felder.
- ✓ Wartung (regelmäßig), außerplanmäßige Reparaturen.
- ✓ Auswirkungen der Mahd mit zeitlich versetzter Mähguträumung (positiv hinsichtlich Artenvielfalt).
- ✓ Kollisionen mit Vögeln (Gefahrenpotenzial unbekannt).

Insgesamt sind die betriebsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen bzw. im Falle der Mahd positiv zu werten.

Wesentlich für die Umweltbilanz von Solaranlagen ist, dass beim Betrieb weder schädliche Klimagase wie CO₂ noch Schadstoffe wie etwa Stickoxide oder Schwermetalle anfallen. Es werden also nicht nur Kohlendioxidemissionen vermieden, sondern auch Schadstoffemissio-

nen in konventionellen Kraftwerken, so etwa Quecksilber bei der Steinkohleverstromung. Eine Quantifizierung kann ggf. später anhand der technischen Daten ergänzt werden.

E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

E1 Vermeidung und Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Der Eingriffsminderung dient die Verwendung von Extensivwiesenansaat regionaler Herkunft als Bodenbedeckung und die nachfolgende biotopgerechte Pflege. Sie ist hinsichtlich Saatkosten teuer als Intensivwiesenansaat und hinsichtlich Unterhalt aufwändiger als ein bloßer Brachzustand.

Weitere Eingriffsminderungen sind in Hinblick auf das Planungsziel nicht möglich. Insbesondere verbietet sich wegen der Beschattungswirkung eine Heckenpflanzung auf der Südseite, wo sie als landschaftsgerechte Eingrünung sinnvoll wäre.

E2 Vermeidung und Minderung der Eingriffe in menschliche Belange

Für die lokale Naherholung bedeutet der Solarpark zwar eine geringe Verschlechterung, die aber nicht als erheblich zu werten ist und am gegebenen Standort nicht zu vermeiden ist. Die vorgesehene Einzäunung von max. 2,5 m Höhe ist aus Sicherheitsgründen unvermeidlich und Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit.

E3 Ableitung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung von Eingriff und Kompensationspotenzial erfolgt anhand vergleichbarer Planungen. Mit wie viel Wertminderung Extensivwiesenansaat unter Solarmodulen in Relation zum Normalfall einzustellen ist, geht aus den in der Kompensations-VO abgebildeten Biotoptypen nicht hervor. Diesbezüglich steht eine Überarbeitung noch aus. Angesetzt wird hier eine Wertminderung um 5 Punkte im Rahmen der Zusatzbewertung nach Nr.2 der KV-Anlage 2.

Ein Bodenzuschlag entfällt wegen der nur mäßigen Bodenwertzahl (gemittelt unter 60), der sehr geringen Bodeneingriffe und der späteren Wiederherstellbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzungseignung.

Ein Landschaftsbildeingriff ist zwar gegeben, verbleibt aber unterhalb der Schwelle einer Zusatzbewertung mit zusätzlichen Punkten. Gründe sind die wenig sichtexponierte Lage, die nur mäßige Flächengröße und die Lage an einem Ortsrand mit gewerblicher Vorprägung. Ansonsten müsste für jedes nennenswerte Bauvorhaben im Außenbereich ein Landschaftsbildaufschlag ermittelt werden, da schon kleine Gebäude die hier maximal zulässige Höhe von 4,5 m überschreiten.

Ausgangszustand Flst. 63/10			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	Wertpunkte pro m²	Fläche	Punktzahl
09.123 artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation	25	300 m ²	7.500
09.152 artenarme Wegsäume frischer Standorte	29	100 m ²	2.900
11.191 Acker, intensiv genutzt	16	7.050 m ²	112.800
Summe		7.450 m²	123.200

Planung Flst. 63/10			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	Wertpunkte pro m²	Fläche	Punktzahl
06.370 naturnahe Grünlandanlage mit 5 Punkten Wertminderung durch die Photovoltaikmodule (siehe oben)	25-5	6.330 m ²	126.600
06.370 naturnahe Grünlandanlage (3 m breite Randzone)	25	1.020 m ²	25.500
10.510 maximal zulässige Versiegelung	3	100 m ²	300
Summe		7.450 m²	154.100

Differenz = Kompensationspotenzial gemäß Vorentwurf

.....152.400 – 123.200 = 29.200 Wertpunkte

Der in Teil I ermittelte Kompensationsbedarf für den Lagerplatz von 27.120 Punkten ist mit der Wertsteigerung abgedeckt.

E4 Sonstige umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Art der Planung normalerweise nicht sinnvoll möglich. Mit der späteren Detailplanung kann sich noch ein differenzierteres Bild ergeben.

F Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Siehe Planbegründung. Der Solarpark könnte zwar auch an anderer Stelle errichtet werden, die Standortbewertung wäre aber im Falle von Ackerflächen im Umfeld ähnlich. Für die Fläche spricht das Eigentum seitens des Antragstellers.

G Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken

Keine.

H FFH- oder VSG-Verträglichkeitsprüfung

Entfällt.

I Artenschutzprüfung

Entfällt.

J Monitoring

Über ein Monitoring wird im Entwurf nach Vorlage der Artenschutzprüfung befunden.

K Datengrundlagen, Methoden

Entsprechen Teil I.

L Zusammenfassung (geplanter Solarpark)

Standort und Flächengröße

Der geplante Solarpark bildet künftig den nordöstlichsten Ausläufer der Ortslage Rommelhausen. Er deckt sich mit dem Flst. 63/10 in Flur 4 von Rommelhausen und umfasst 7.450 m². Das im Eigentum des Firmeninhabers und Vorhabenträger Werner befindliche Flurstück grenzt ostwärts an das Betriebsgelände an, liegt aber im baurechtlichen Außenbereich, sodass ein vollständiger Bebauungsplan erforderlich wird (hier als Bestandteil des Gesamtplans bzw. Umweltberichts).

Ausgestaltung

Das gesamte Flurstück ist unter Ausklammerung einer 3 m breiten Randzone für Solarmodule vorgesehen. Die technischen Einzelheiten stehen zum Zeitpunkt März 2026 noch nicht fest, im Bebauungsplan wird aber die maximale Höhe der Module auf 4,5 m begrenzt. Die Gründung der Module erfolgt etwa 2 m tief in den vorhandenen Untergrund, wobei keine Betonfundamente notwendig sind.

Der Versiegelungsgrad ist auf jeden Fall sehr gering, zulässig sind gemäß Festsetzungen maximal 100 m². Zur naturschutzfachlichen Aufwertung wird die Fläche mit Extensivwiese eingesät.

Umweltbewertung

Die jetzige Ackerfläche erfährt trotz der Solarmodule eine Wertsteigerung, da die Extensivwiesenansaat mit Saatgut regionaler Herkunft gegenüber der jetzigen Ackernutzung eine naturschutzfachliche Aufwertung bedeutet. Die mit regelmäßiger Mahd mit Abräumung des Mähguts angestrebte Aushagerung wird durch Düngeverzicht unterstützt.

Aufgewertet wird auch das Schutzgut Boden durch den Wegfall von Bodenbearbeitung, Stoffeinträgen und regelmäßigem Befahren mit Maschinen. Durch die ständige Vegetationsbedeckung und den Rückgang der Bodenverdichtung wird auch der Wasserhaushalt verbessert.

Negativ verändert wird das Landschaftsbild durch die technische Überprägung, wozu auch die aus Sicherheitsgründen erforderliche Einzäunung beiträgt. Bei der Extensivwiese ist eine Wertminderung durch die Module (Beschattung, ungleichmäßiger Wasserhaushalt) in Rechnung zu stellen.

Der noch nicht rechtskräftige neue Regionale Flächennutzungsplan sieht für den Bereich eine Biotopverbundfläche vor. Zwar widerspricht die technische Überprägung dieser Zielsetzung, gemäß der bisherigen Aussage des Regionalverbandes dürfte das Vorhaben aufgrund der naturschutzfachlichen Aufwertung aber letztendlich akzeptabel sein.

Kompensationspotenzial

In Anwendung der hessischen Kompensations-Verordnung errechnet sich eine Wertsteigerung um 29.200 Wertpunkte. Mit dieser Wertsteigerung lässt sich der in Teil I ermittelte Kompensationsbedarf für den Lagerplatz von 27.120 Punkten ausgleichen.

M Festsetzungsvorschlag**Ansaat und Pflege der PV-Fläche**

Entwicklungsziel ist artenreiche Extensivwiese.

Das gesamte Flst. 63/10 ist, soweit nicht zukünftig überbaut oder versiegelt, als Extensivwiese zu entwickeln. Verwendet werden soll Regiosaatgut für Extensivwiesen mit hohem Kräuteranteil (ca. 30 %) und einer Ansaatstärke von 35 g/m². Zulässige Herkunftsgebiete sind D47 = Hessisches Bergland oder D53 = Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland. Zu verwenden sind Wildformen aus Kulturen (keine Agrar- oder Zierpflanzen) oder Heumulch bzw. Wiesendrusch. Die Aussaat erfolgt im Anschluss an das Feinplanum der offenen Flächen.

Ab dem Jahr nach der Ansaat ist die Wiese zwecks ausreichender Aushagerung 2-mal jährlich ab Ende Mai und ab Anfang September zu mähen. Das Mahdgut ist nach frühestens 3 Tagen abzuräumen und möglichst dem betrieblichen bzw. landwirtschaftlichen Kreislauf wieder zuzuführen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.



LEGENDE

-  02.500 Baumhecke aus vorwiegender Eibe (zwar heimisch, aber als Monokultur nicht standortgerecht)
-  04.110 junger Einzellaubbaum heimisch
-  04.120 junger Einzellaubbaum nicht heimisch
-  04.110 Obstbaum mittelalt bis alt
-  04.120 einzelner junger /mittelalter Nadelbaum
-  05.243 Mulde mit Rigole zwecks Versickerung von Niederschlagswasser (normalerweise trocken, begrünt, nicht eingemessen)
-  06.210 /06.220 Weide intensiv bis mäßig intensiv (Pferde, kräuterreich, aber ohne Extensivwiesenarten)
-  06.350 Wiese ± intensiv
-  06.350 Wiese ± intensiv mit weitständigen meist heimischen Sträuchern und jungen Laubbäumen
-  06.350 /11.231 Wiese ± intensiv mit ca. 15 jüngeren, heimischen Laubbäumen (schematisch)
-  09.123 artenarme Ruderalvegetation /Ruderalwiese
-  09.124 Arten- und blütenreiche Ruderalvegetation
-  10.510 Vollversiegelung (Asphalt)
-  10.520 Betonpflaster
-  10.530 Wassergebundene Bodenbefestigung
-  10.610 begrünter unbefestigter Feldweg
-  10.710 Gebäude
-  11.191 Acker intensiv genutzt
-  11.221 Schnithecke (Liguster)
-  11.222 Hausgarten /Grünanlage mit Ziergehölzen und diversen Bäumen
-  11.225 Scherrasen
-  Grenze des Geltungsbereichs



Gem. Limeshain, Ot. Rommelshausen
 Bebauungsplan
 "Hainicher Weg"

Bestandsaufnahme 17.10.2025

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Format (in cm) 55x35 Maßstab: 1: 1000

gezeichnet: N. Meyer Bearbeiter: M. Rück Datum: 10/2025

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,

Tel. 06403/ 9503 - 19
 Fax 06403/ 9503 - 30
 e-mail: hermann.richter@seifert-plan.com

35440 Linden-Leihgestern
 www.seifert-plan.com

