

Öffentliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Bad Soden-Salmünster; Bebauungsplan „Solarpark Katholisch-Willenroth“

Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanentwurfs; Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 29.09.2025 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans „Solarpark Katholisch-Willenroth“ wie folgt zu ändern:

- Sollte eine landwirtschaftliche Folgenutzung nach Ablauf der Befristung aus zwingenden naturschutzrechtlichen Gründen unzulässig sein, wird für diesen Fall eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Weiterhin hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster in gleicher Sitzung beschlossen, den geänderten Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu veröffentlichen. Dabei wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der bebauten Ortslage von Katholisch-Willenroth, Flur 2, Flurstück 38/1 im Norden des Stadtgebietes von Bad Soden-Salmünster.

Die Fläche grenzt im Westen an die Gemeinde Brachtal sowie nordwestlich an die Gemeinde Birstein an. Der Abstand der Planfläche zur nordöstlich gelegenen Wohnbebauung des Ortsteils Katholisch-Willenroth beträgt ca. 350 m, der Abstand zum Siedlungsrand des südwestlich gelegenen Ortsteils Udenhain der Gemeinde Brachtal beträgt ca. 900 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt 56.098 m² (5,6 ha) und ist der Bekanntmachung beigelegt.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Zielsetzung für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Katholisch-Willenroth“ besteht in der planungsrechtlichen Ermöglichung der Errichtung eines Solarparks. Diesbezüglich sind Regelungen bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen. Geplant ist die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen mit einer übershirmten Fläche von ca. 34.455 m² sowie den erforderlichen Nebenanlagen wie Trafostationen und Wechselrichter.

Der Entwurf des Bebauungsplans war von der Stadtverordnetenversammlung durch Beschluss vom 30.06.2025 gebilligt worden. Zugleich war die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 21.07.2025 bis einschließlich 29.08.2025 statt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat das Regierungspräsidium Darmstadt darauf hingewiesen, dass gem. Nebenbestimmung Nr. 3 des Zielabweichungsbescheides nach Wahl des Plangebers entweder ein Sondergebiet „Photovoltaik“ oder eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für den Fall festgesetzt werden soll, dass die festgesetzte Folgenutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ nach Ablauf der Befristung aufgrund einer naturschutzrechtlichen Unzulässigkeit nicht möglich ist. Mit dieser gestuften Festsetzung wird den Vorgaben des Zielabweichungsbescheids nun vollumfänglich Rechnung getragen.

Die Planänderungen führt dazu, dass eine erneute Veröffentlichung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB notwendig ist.

Erneute Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplans „Solarpark Katholisch Willenroth“ mit Begründung und Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, einer Zusatzbewertung des Landschaftsbildes sowie einer Kurzstellungnahme zur voraussichtlichen Blendwirkung des Solarparks und dem Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung werden gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit von

**Montag, dem 13.10.2025 bis einschließlich
Freitag, den 07.11.2025**

im Internet wie folgt veröffentlicht:

- auf der Internetseite der Stadt Bad Soden-Salmünster unter <https://www.badsoden-salmuenster.de/rathaus-verwaltung/aktuelles> unter Amtliche Bekanntmachungen
- auf der Internetseite der Planergruppe ROB www.planergruppe-rob.de unter „Beteiligungsverfahren“ (<https://planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>)

Auf die vorgenannte Internetseite der Stadt Bad Soden-Salmünster wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die genannten Unterlagen im Rathaus der Stadt Bad Soden-Salmünster, 1. OG, Zimmer 113, Rathausstraße 1, 63628 Bad Soden-Salmünster, während der allgemeinen Dienststunden, und zwar:

Montags bis donnerstags	von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr
sowie dienstags	von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
und donnerstags	von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
und freitags	von 08:30 Uhr bis 13:00 Uhr

eingesehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- **Umweltbericht** gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Anlass und Aufgabenstellung, gesetzlicher Rahmen, Merkmale des Vorhabens, Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen, Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Darstellung der Umweltauswirkungen durch die Planung, Bewertung des vorhandenen Umweltzustands und der Umweltauswirkungen, Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, Auswirkungen anderweitig in Betracht kommender Planungen, Ermittlung und Bewertung des Eingriffs (Eingriffsregelung), Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Gestaltungsmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Maßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung, Darstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen, Beschreibung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Beschreibung der Untersuchungsmethoden und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring), Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Anlass und Aufgabenstellung, Merkmale des Vorhabens, Methodik und Datengrundlage, Ergebnisse, Grundlagen der Artenschutzfachlichen Prüfung, Wirkfaktoren, Maß-

nahmen, Bestand und Betroffenheit der planungsrelevanten Arten, zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzung für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG, Fazit

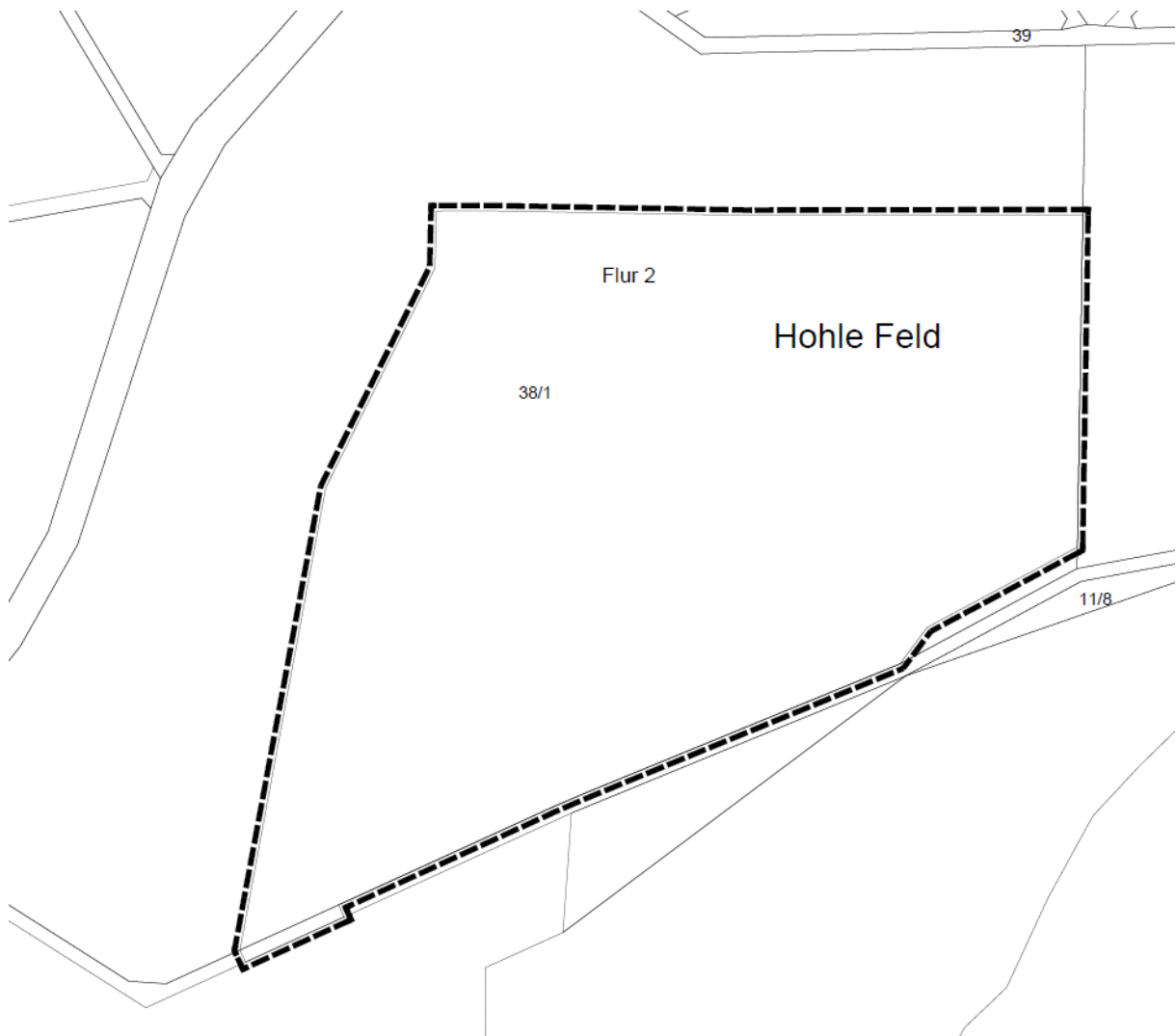
- **Zusatzbewertung Landschaftsbild** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Beeinträchtigter Raum, Empfindlichkeit der Landschaft, Eingriffsintensität, externe Vorbelastungen, Sichtbarkeitsfaktor, Wahrnehmbarkeitsfaktor, Berechnung der Gesamtwertpunktezahl
- **Kurzstellungnahme zu möglichen Blendwirkungen** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Untersuchung möglicher Blendwirkungen auf die Landesstraße L3443 und die südwestlich gelegene Wohnbebauung von Udenhain
- Stellungnahmen von Hessen Mobil zu den folgenden Themen:
 - **Einhaltung Bauverbotszone** (Hinweis auf vollumfängliche Einhaltung der Anbaubeschränkungen)
 - **Verkehr** (betriebliche und bauzeitliche Erschließung des Plangebietes)
 - **Immissionsschutz** (Blendfreiheit, Verkehrsemissionen)
 - **Entwässerung** (Unzulässigkeit der Zuleitung von Wässern auf das Straßengelände)
 - **Blendwirkung** (Berechnung der Blendwirkung anhand der expliziten Planung)
- Stellungnahme des Kreisbauernverbands mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Flächenalternativen** (Kritik an Freiflächenverbrauch und Alternativenprüfung)
 - **Landwirtschaft** (Verlust und steigender Druck auf landwirtschaftliche Flächen)
 - **Verkehr** (Lage der Grundstückseinfriedungen)
- Stellungnahme des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreis zu den folgenden Themen:
 - **Wasser- und Bodenschutz** (keine Bedenken)
 - **Landwirtschaft** (Verlust landwirtschaftlicher Flächen, Ziel des sparsamen Umgangs mit Schutzgut Grund und Boden, Kritik an Alternativenprüfung, Forderung nach stärkerer Gewichtung der Belange der Landwirtschaft, Hinweis auf Feldflurfunktionen)
 - **Naturschutz und Landschaftspflege** (Verzicht auf Eingrünung der Anlage, Bevorzugung von Dach- und Konversionsflächen, ausstehender Umweltbericht, Mindestbodenabstand, Empfehlung Saatgut, Sicherstellung extensiver Grünlandnutzung, Erforderlichkeit Zusatzbewertung Landschaftsbild, Inhalt und Umfang des Monitorings, Unzulässigkeit von Beleuchtung, Dachbegrünung und landschaftsangepasste Farbtöne für Nebenanlagen und Einfriedungen, Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festsetzen, naturschutzrechtliche Genehmigung technischer Anlagen)
 - **Artenschutz** (Bodenabstand der Zaunanlage)
 - **Immissionsschutz** (Verwendung von reflexionsarmen Materialien, Untersuchung der Blendwirkungen)
 - **Klimaschutz und Klimaanpassung** (Kritik an mangelnder Behandlung von Klimaschutz und Klimaanpassung, Empfehlung zur Mehrfachnutzung der Fläche)
 - **Brandschutz** (Zufahrten nach HBO, Beschaffenheit sonstige Zuwegungen und Feldwege, Objektverantwortlichkeit, Sicherheit der Einsatzkräfte, Inbetriebnahme)
 - **Denkmalpflege** (keine Bedenken)
 - **Abfallwirtschaft** (keine Bedenken)
- Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zu den folgenden Themen:
 - **Bodendenkmäler** (keine Bedenken)
- Stellungnahme der Kreiswerke Main-Kinzig zu den folgenden Themen:
 - **Versorgungsleitungen und -kabel** (erforderliche Abstimmung bei Erd- und Tiefbauarbeiten)

- Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Sondergebietsausweisung außerhalb eines Vorranggebietes Siedlung** (formale Ergänzung der Begründungen in Bezug auf Zielabweichungsantrag)
 - **Regionalplanung** (Planung derzeit nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst, Zielabweichungsverfahren)
 - **Grundwasser** (keine Bedenken)
 - **Oberirdische Gewässer, Renaturierung** (keine grundsätzlichen Bedenken, Abflussgefahr durch Starkniederschläge)
 - **Nachsorgender Bodenschutz** (keine vorhandenen Einträge in der Altflächendatei)
 - **Vorsorgender Bodenschutz** (Vermeidung von Bodenverdichtungen, Vorsorge gegen Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, Schutz vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen in die Bodenstruktur, sparsame Flächeninanspruchnahme, Erosionsgefährdung, Kompensation planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen)
 - **Abfallwirtschaft** (keine grundsätzlichen Bedenken, Hinweise zu Ersatzbaustoffverordnung und Entsorgung von Bauabfällen)
 - **Immissionsschutz** (keine grundsätzlichen Bedenken, Hinweis auf mögliche Blendwirkungen, Hinweis auf Anforderungen des BImSchV im Falle der Verwendung von Niederfrequenzanlagen)
 - **Bergaufsicht** (keine Bedenken)
 - **Landwirtschaft** (Flächenalternativen, mangelnde Orientierung an vorhandener Agrarstruktur, Anregung zur Prüfung von Agri-PV, Verlust landwirtschaftlicher Flächen, Hinweise zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Hinweis auf Kompensationsfläche eines anderen Vorhabens)
 - **Naturschutz** (keine Schutzgebiete betroffen, Hinweis auf Kompensationsfläche eines anderen Vorhabens, Hinweis auf erforderliche Alternativenprüfung, Artenschutz, Forderung faunistischer Kartierung und artenschutzrechtlicher Prüfung, Monitoring, Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Steinau)
 - **Folgenutzung** (Festsetzung einer alternativen Nachfolgenutzung, sofern die festgesetzte Folgenutzung landwirtschaftliche Nutzung aus Naturschutzgründen nicht umgesetzt werden kann)
- Stellungnahmen des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadts mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Bodenschutz** (kein begründeter Kampfmittelverdacht)
- Stellungnahme des Verbandes der Jagdgenossenschaften zu den folgenden Themen:
 - **Verhalten der Wildbestände** (Zerschneidung der Landschaft mit Einfluss auf die Jagdausübung, Forderung eines angemessenen Abstandes zu bereit eingezäunter Fläche in der näheren Umgebung)

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift und/oder Mailadresse des Verfassers zweckmäßig. Stellungnahmen sollen elektronisch an stadt@badsoden-salmuenster.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Wege abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

gez.
Dominik Brasch
Bürgermeister



Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Solarpark Katholisch-Willenroth“ (unmaßstäblich)