

Gemeinde Selters (Taunus)
Ortsteil Münster

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Münster“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Februar 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Inhalt

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	2
1.3	Verfahren	2
1.3.1	Verfahrensschritte.....	2
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung	3
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperkklausel.....	4
1.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
2	Vorhaben- und Erschließungsplan	7
3	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	9
3.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM) und Teilregionalplan Energie (TRPEM)	9
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.3	Fachgesetzliche Anforderungen	12
3.3.1	Bergbau	12
3.3.2	Straßenrecht	12
3.3.3	Biologische Vielfalt.....	12
3.3.4	Sonstige Restriktionen	12
4	Festsetzungen	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	14
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	14
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4	Durchführungsverpflichtung	14
4.5	Grünordnungskonzeption	14
4.6	Eingriffsausgleich nach den Naturschutzgeboten.....	16
5	Flächenbilanz	17
6	Begriffsbestimmungen	17

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet auf OpenStreetMap-Grundlage	1
Abbildung 2: Fläche der geplanten PV-FFA auf Katasterbasis	2
Abbildung 3: Fläche der geplanten PV-FFA auf Luftbildbasis	2
Abbildung 4: Acker-/Grünlandzahl - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025	5
Abbildung 5: Acker-/ Grünlandzahlen Umfeld - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025	5
Abbildung 6: Bebauungsplan-Vorentwurf mit Belegungsplan - Auszug Belegungsplan	7
Abbildung 7: Detail Montagesystem - Auszug Belegungsplan	8
Abbildung 8: Fläche der geplanten PV-FFA - Auszug RPM 2010	9
Abbildung 9: Fläche der geplanten PV-FFA - Auszug TRPEM 2016	9
Abbildung 10: FNP-Ausschnitt - vor der Änderung	11
Abbildung 11: FNP-Ausschnitt - nach der Änderung	11
Abbildung 12: Planteil - unmaßstäblich	13

Anlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan (Centroplan Seamless Energy, Geilenkirchen - Entwurfsstand 02.2026)

Teil B: Umweltbericht (als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

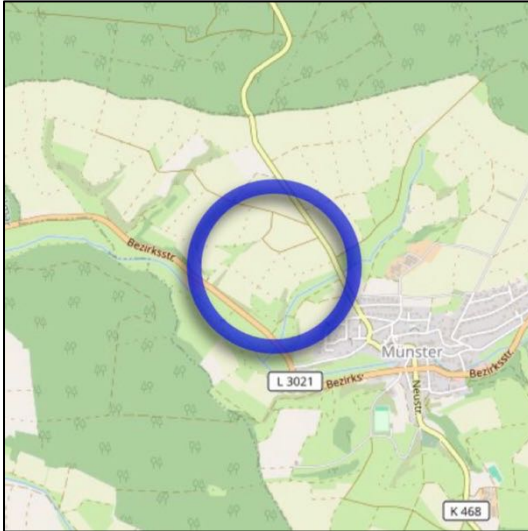


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet auf OpenStreetMap-Grundlage

Die Fa. ReEnReal Projekt GmbH ist an die Gemeinde Selters (Taunus) herangetreten, weil sie beabsichtigt, nordwestlich des Ortsteils Münster eine PV-Freiflächenanlage (PV-FFA) auf einer Fläche von netto rd. 8,3 ha zu errichten. Im Nordwesten verläuft angrenzend die Kreisstraße K 468 und südwestlich der Fläche mit etwas Abstand die Landesstraße L 3021. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Vorhaben dient der Nutzung erneuerbarer Energien und damit auch der angestrebten Energiewende durch die Reduzierung der Nutzung fossiler Energieträger. Das Vorhaben trägt damit auch zu einer Vermeidung von Emissionen bei und dient dadurch auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung.

„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“ (§ 2 EEG – „Erneuerbare Energien-Gesetz“ vom 21. Juli 2014, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 geändert worden ist).

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 formuliert in Kapitel 7.2 die Zielvorgabe, bis zum Jahr 2020 mindestens ein Drittel des Endenergieverbrauchs - ohne Verkehr - durch möglichst regional erzeugte Erneuerbare Energien abzudecken. Nach der vorstehenden Prognose müsste Mittelhessen demzufolge im Jahr 2020 durch die Nutzung Erneuerbarer Energien rd. 6.085 GWh (Strom und Wärme) erzeugen.¹

Das Vorhaben entspricht damit gleich mehreren Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch – BauGB) und ist insofern im öffentlichen Interesse.

Planungsrechtlich liegt das Gelände im Außenbereich nach § 35 BauGB und stellt ein nicht-privilegiertes Vorhaben dar, der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters (Taunus) stellt den Bereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans.

¹ Grundsatzpapier: Raumordnerische Steuerung von Standorten für raumbedeutsame Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Stand Juni 2012.

Die Gemeinde Selters (Taunus) hat infolgedessen am 26.03.2025 gem. § 2 (1) BauGB die Beschlüsse zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Münster“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich gefasst.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

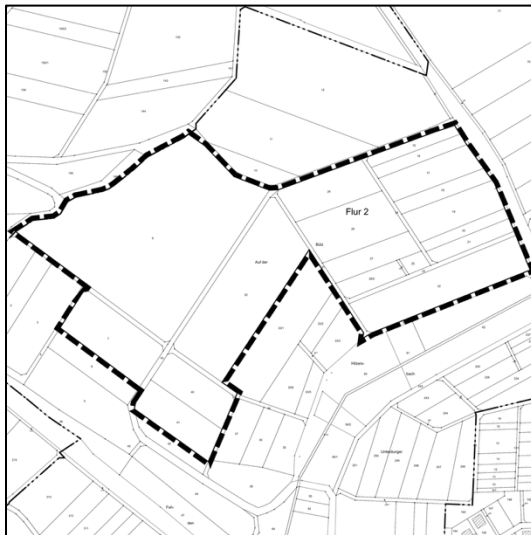


Abbildung 2: Fläche der geplanten PV-FFA auf Katasterbasis



Abbildung 3: Fläche der geplanten PV-FFA auf Luftbildbasis

Die geplante PV-FFA liegt nordwestlich des Ortsteils Münster, zwischen der Kreisstraße K 468 im Nordosten und der Landesstraße L 3021 im Südwesten. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Intensivackerbau) und liegt in der freien Feldflur der Gemarkung Münster. Die Abgrenzung orientiert sich an den umlaufenden Wirtschaftswegen/ der Kreisstraße bzw. der verfügbaren Flurstücke.

Das rd. 9,6 ha große Plangebiet umfasst bzw. tangiert folgende Flurstücke in der Gemarkung Münster, Flur 2:

Flurstücke: 7, 8 (tw), 9, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26/1, 26/2, 27, 28, 29, 31, 32, 39 (tw), 40, 41 und 43 (tw).

1.3 Verfahren

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) liegen nicht vor. Die Bauleitplanung ist daher im 2-stufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

1.3.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.03.2025
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.__.____

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein².

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*³

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁴) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁵) und erhöhen

² Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

³ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁴ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁵ § 1a Abs. 2 BauGB

„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 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 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten

somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.⁶

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Die Errichtung von großflächigen Solaranlagen durch Nachverdichtung im Innenbereich ist i.d.R. nicht möglich und größere Konversionsflächen in der Gemeinde Selters (Taunus), welche sich für derartigen Zweck eignen, sind nicht frei vorhanden - Innenentwicklungsmöglichkeiten für großflächige Solaranlagen sind insofern nicht vorhanden.

Da hier jedoch landwirtschaftliche Flächen überplant werden, wird die Umwidmungssperrklausel berührt.

Eine grundsätzliche **Alternativenprüfung** wurde im Vorfeld bereits auf Ebene des Regionalplans Mittelhessen durchgeführt und die Fläche ist als "Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen" ausgewiesen. Insofern ist eine darüberhinausgehende Alternativenprüfung nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung planungsrelevanter Faktoren wie möglichst geringe Auswirkung von Spiegelungen, Topographie und Nähe zu Infrastruktur weist das aktuelle Plangebiet grundsätzlich eine gute Eignung zur Errichtung eines Solarparks auf.

Bezüglich der **Agarstruktur** ist festzustellen, dass die Ertragszahlen der Flächen wie folgt eingestuft werden:

der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁶ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.



Abbildung 4: Acker-/Grünlandzahl - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025

Die Acker-/ Grünlandzahlen der Teilflächen liegen überwiegend zwischen > 60 und ≤ 80 , stellenweise sogar bis ≤ 85 (je grüner desto höher das Ertragspotential) und sinken nach Nordosten und Südwesten hin ab - hier werden sie in der rötlich eingefärbten Teilfläche mit > 20 bis ≤ 50 angegeben.

Vergleicht man die Böden mit den Böden der Agrarflur der Gemeinde wird deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials überwiegend im Durchschnitt der

westlichen und zentralen Gemeindeteile liegt (Kernort, Niederselters, Eisenbach, Münster).

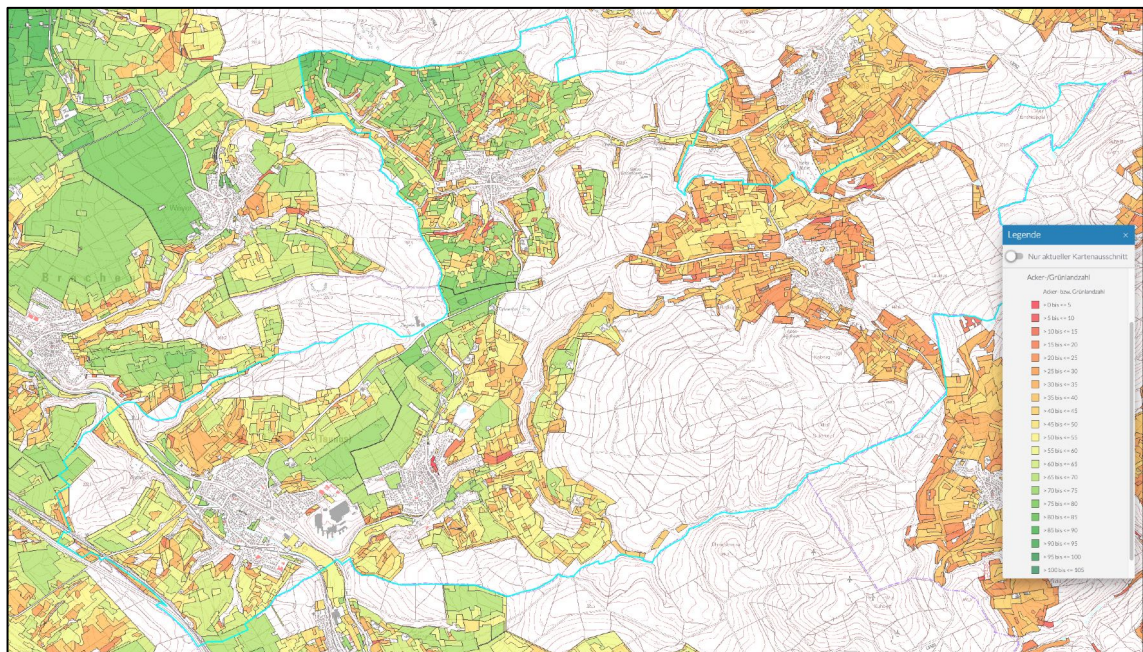


Abbildung 5: Acker-/Grünlandzahlen Umfeld - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025

In Verbindung mit dem vollumfänglichen Erhalt des landwirtschaftlichen Wegenetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen der Agrarstruktur nicht feststellbar.

Bei der Projektfläche von 8,85 ha handelt sich um 21 Flurstücke, die von 11 Eigentümer gehalten werden. Die gesamte Fläche wird von einem Landwirt bewirtschaftet (außer einer kleinen Parzelle im westlichen Bereich). Der Landwirt selbst hält 5 Flurstücke und hat mit dem Investor in 2022 einen Pachtvertrag abgeschlossen, so dass bisher davon auszugehen ist, dass seine **betrieblichen Belange** von dem Solarpark nicht negativ tangiert werden.

Demnach stehen betriebliche Belange dem Vorhaben nicht entgegen.

Da die PV-FFA ohne nennenswerte flächenhafte **Bodenversiegelungen** errichtet (gerammte Metallprofile) wird, werden erhebliche Versiegelungsanteile verhindert. Dar-

über hinaus werden die Flächen zwischen und unter den Modulen anschließend als Grünland gepflegt, so dass auch von einer Regeneration der durch intensive Ackernutzung beeinträchtigten natürlichen Bodenfunktionen auszugehen ist. Hinsichtlich des Schutzguts Boden sind somit erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens nicht feststellbar.

Die Gemeinde Selters (Taunus) bewertet daher die Auswirkungen einer Inanspruchnahme der Fläche auf die Agrarstruktur im Gemeindegebiet, die betroffenen Betriebe sowie die natürlichen Bodenfunktionen als gering und insofern hinnehmbar.

Im Übrigen wurde die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen bereits auf Ebene der Regionalplanung planerisch vorbereitet.

1.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des Weltklimaberichts der Vereinten Nationen (UN) ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen.

Mit der BauGB Novelle 2011 („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“) wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen erleichtert.⁷

Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Mit der Entscheidung über den Ausstieg aus der Nutzung der Kernenergie wurde gleichzeitig die Entscheidung hin zu den Erneuerbaren Energien getroffen. Diese gelten als Motor der Regionalentwicklung und sind zu fördern. Vor allem ländliche Regionen schaffen sich durch den dezentral betriebenen Ausbau der Erneuerbaren Energien die Möglichkeit, eine nachhaltige, sichere und auf lange Sicht gesehen preiswerte Strom- und Wärmeversorgung auf ihrer Ebene sicherzustellen. Sie minimieren damit ihre Abhängigkeit von externen Einflüssen nationaler und internationaler Energiemärkte. Für Kommunen eröffnen sich durch die Ansiedlung von neuen gewerblichen Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien außerdem Einnahmequellen, die zur Konsolidierung der kommunalen Haushalte bzw. zur Verbesserung der räumlichen, sozialen und wirtschaftlichen Strukturen beitragen können.⁸

Im Ausbau der Erneuerbaren Energien kommt der Solarenergie bundes-, aber auch hessenweit eine wichtige Rolle zu. Sie besitzt, nach der Windkraft, das größte Aus-

⁷ zitiert aus: Bundestagsdrucksache 17/6076, vom 06.06.2011

⁸ aus: Teil-Regionalplan-Energie Mittelhessen 2016, Seite 4

bau4potential und im Jahr 2011 wurde bundesweit mehr als 15 % des erneuerbaren Stroms aus Sonnenenergie gewonnen.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 formuliert in Kapitel 7.2 die Zielvorgabe, bis zum Jahr 2020 mindestens ein Drittel des Endenergieverbrauchs - ohne Verkehr - durch möglichst regional erzeugte Erneuerbare Energien abzudecken. Nach der vorstehenden Prognose müsste Mittelhessen demzufolge im Jahr 2020 durch die Nutzung Erneuerbarer Energien rd. 6.085 GWh (Strom und Wärme) erzeugen.⁹

Dieser Zielvorgabe möchte die Gemeinde Selters (Taunus) nun durch die vorliegende Bauleitplanung entsprechen.

2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als „Sondergebiet – Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt und der Versiegelungsgrad wird bei 70 % (GRZ 0,7) beschränkt - hier werden auch die Flächen miteingerechnet, die lediglich mit Solarpaneelen überdacht werden. Dabei wird die Bauverbotszone entlang der Kreisstraße in der gesetzlichen Breite von 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand berücksichtigt.

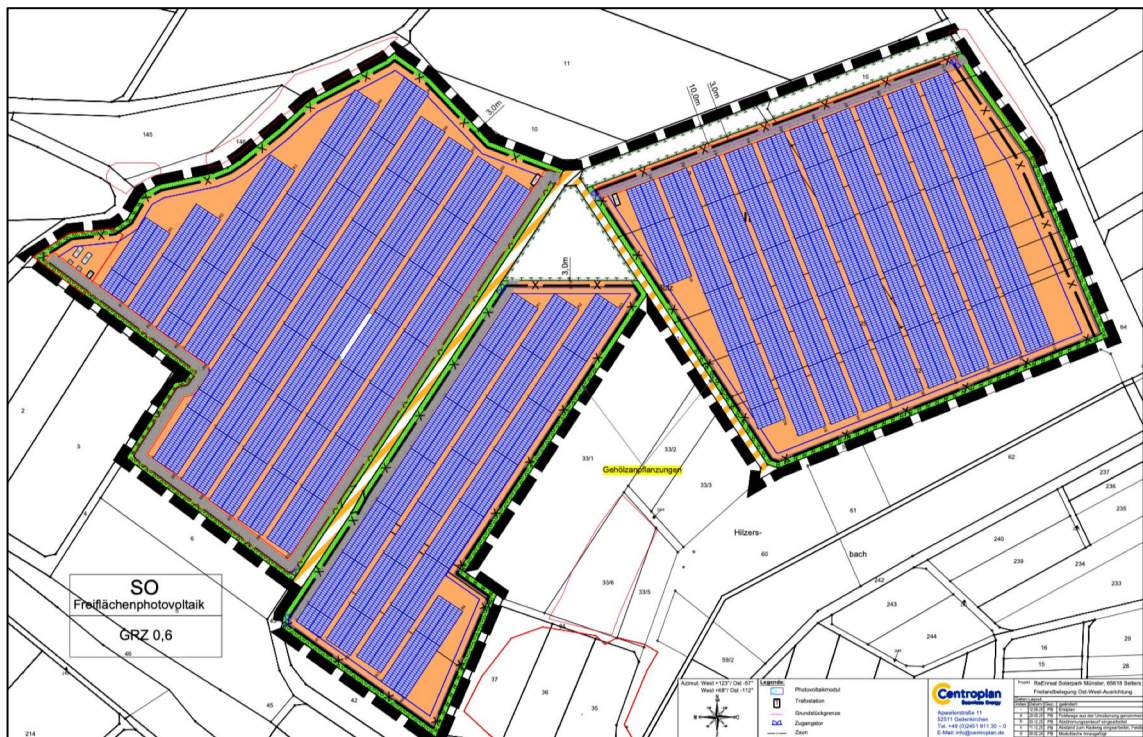


Abbildung 6: Bebauungsplan-Vorentwurf mit Belegungsplan - Auszug Belegungsplan

(Centropian Seamless Energy, Geilenkirchen - Entwurfsstand 02/2026)

⁹ Grundsatzpapier: Raumordnerische Steuerung von Standorten für raumbedeutsame Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Stand Juni 2012.

Die Module werden in aufgeständerter Bauweise wie folgt errichtet:

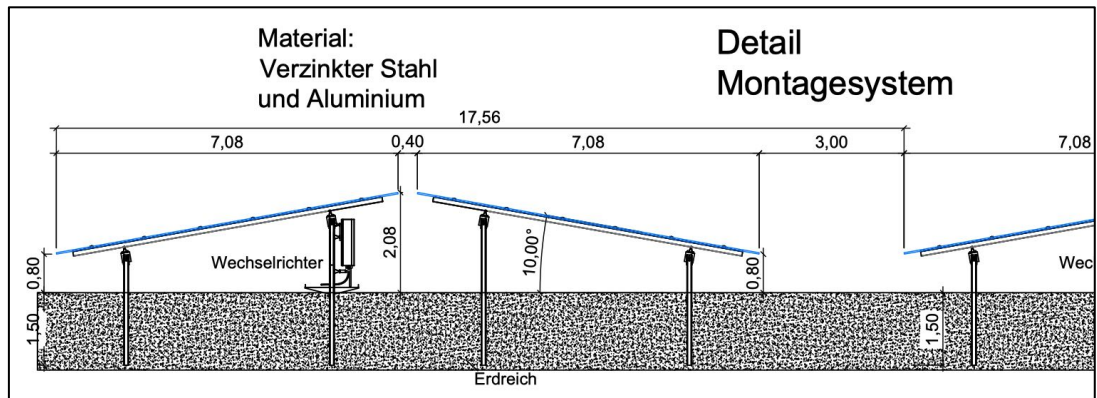


Abbildung 7: Detail Montagesystem - Auszug Belegungsplan

(Centroplan Seamless Energy, Geilenkirchen - Entwurfsstand 03.12.2025)

Die Belegungsflächen werden umlaufend in einer Breite von 3 m eingegrünt, wobei im Bereich benachbarter Gehölze bzw. der drei Feldlerchenmaßnahmen (planinterne Artenhilfsmaßnahmen: Quadratische Freifläche im Westteil, dreieckige Fläche im nördlichen Anschluss der zentralen Teilfläche und 10 m breiter Randstreifen entlang der Nordgrenze des Ostteils) auf eine Anpflanzung von Gehölzen verzichtet wird.

Hinsichtlich einer möglichen Bürgerbeteiligung hat der Investor im Winter/Frühjahr d.J. in den Ausschusssitzungen und bei der Gemeindevertretung die *pro regionale energie eG* als Partner bei der Gemeinde vorgestellt, die ihr Interesse bekundet hat, nach Vorlage aller Genehmigungen das PV-Projekt zu übernehmen, um es anschließend zu errichten und zu betreiben. Ziel der Gesellschaft ist es, die im regionalen Einzugsbereich wohnenden Bürger an dem Solarpark zu beteiligen. Wie die Ausgestaltung einer solchen Beteiligung ausschauen kann, ist derzeit noch offen. Im Gespräch war die Beteiligung in Form des Neueintritts in die Genossenschaft als Mitglied oder der finanziellen Beteiligung als sog. Nachrangdarlehen mit einer festen Verzinsung.

Aufgrund der inzwischen eingetretenen Änderungen, die insbesondere den zu erzielender Strompreis bei der Vermarktung der PVA betreffen, sind aktuell die Rahmenbedingungen für ein attraktives Bürgerbeteiligungsangebot schwierig, daher werden auch Gespräche mit interessierten Investoren gesucht.

3 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM) und Teilregionalplan Energie (TRPEM)

„Der Solarenergie ist im Hinblick auf eine klimaschonende Energieversorgung eine hohe Bedeutung beizumessen. Im Vergleich besitzt die Solarenergie nach der Windenergie das größte Ausbaupotenzial bei den Erneuerbaren Energien.

Photovoltaikanlagen wandeln die Solarenergie in elektrischen Strom um, der entweder unmittelbar vor Ort und ohne Belastung des Stromnetzes verbraucht werden kann oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird. Mittelhessen gehört zu einer Zone relativ hoher Einstrahlung, so dass sich potenziell geeignete Standorte für die Nutzung der Strahlungsenergie über die gesamte Region verteilen.

Das Land Hessen hat mit dem Energiegipfel vom 10. November 2011 für Photovoltaik ein Ausbauziel von 6 TWh/a formuliert und damit dem Ausbau der Photovoltaik eine wesentliche Bedeutung eingeräumt.“ (zu 2.3.-1 bis 2.3-4, TRPEM 2016/2020)

Die Gemeinde Selters (Taunus) mit dem zentralen Ortsteil „Niederselters (Taunus)“ ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „*Ordnungsraum*“ eingestuft.¹⁰

Das Plangebiet liegt gem. RPM 2010 vollständig in einem „**Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft**“ sowie nach Teilregionalplan Energie Mittelhessen (TRPEM 2016) überwiegend in einem „**Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen**“.



Abbildung 8: Fläche der geplanten PV-FFA - Auszug RPM 2010

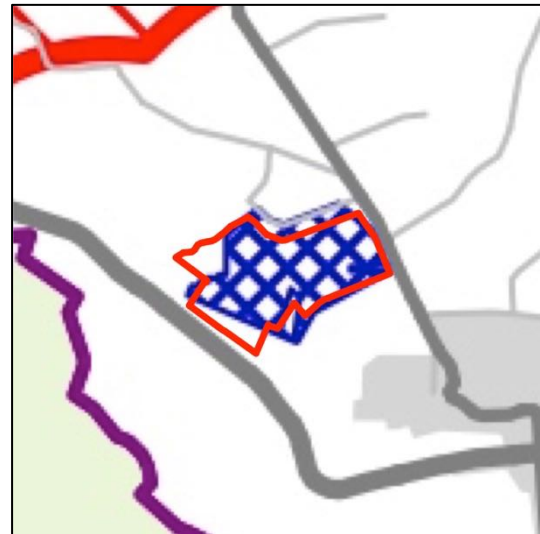


Abbildung 9: Fläche der geplanten PV-FFA - Auszug TRPEM 2016

Wie auf der Abbildung ersichtlich, nutzt die vorliegende Planung das "**Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen**" fast vollständig aus. Im Rahmen der Bestandskartierung zeigt sich, dass die nicht überplanten Flächen entlang der südlichen Gebietsabgrenzung ein Vogelschutz-Gehölz, einen geschützten Biotop sowie ein Fließgewässer III. Ordnung inkl. geschütztem Gewässerrandstreifen beinhalten (vgl. Bestandsplan im Umweltbericht).

¹⁰ aus: RPM 2010, 4.3-15 (Z)

Diese Flächen stehen somit für eine Inanspruchnahme durch eine PV-FFA nicht zur Verfügung und werden daher an den nordwestlichen Rand der aktuell geplanten Anlage verlagert.

Der TRPEM 2016 trifft in diesem Zusammenhang hinsichtlich der rechtlichen Wirkung aber auch folgende Aussage:

„Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten PV-FFA ist eine Angebotsplanung zur Unterstützung der kommunalen Planung. Die ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete PV-FFA sind als Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung und sonstiger Fachplanungen besonders zu berücksichtigen und insoweit einer Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen zugänglich. Dabei ist der Nutzung als PVFFA gemäß § 7 Satz 1 Ziff. 2 ROG ein besonderes Gewicht beizumessen. Begründete Abweichungen sind ebenso möglich, wie auch PV-FFA ggf. an anderer Stelle im Gemeindegebiet im Rahmen der kommunalen Planung entstehen können. Die regionalplanerische Vorbehaltsfestlegung führt demnach nicht zu einer abschließend verbindlichen regionalplanerischen Standortsteuerung von PV-FFA, sondern hat vielmehr den Charakter einer regionalplanerischen Vorleistung für die nachfolgende kommunale Bauleitplanung.“

Erhebliche Konflikte aufgrund der Anpassung der "Vorbehaltsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen" sind daher nicht feststellbar.

Hinsichtlich der Darstellung als **"Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft"** trifft der RPM 2010 folgende Aussagen:

„In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.“¹¹

„Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:

- *Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben,*
- *Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha,*
- *Photovoltaikanlagen,*
- *Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie*
- *Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha.*

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.“¹²

Wie in Kap. "Bodenschutz in der Bauleitplanung" oben dargelegt, stehen dem Vorhaben weder betriebliche noch agrarstrukturelle Belange entgegen, erhebliche Konflikte aufgrund des "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" sind daher nicht feststellbar.

Nach dem TRPEM 2016 sind die **"Flächeninanspruchnahme durch PV-FFA auf landwirtschaftlichen Flächen (raumbedeutsame und nicht raumbedeutsame Anlagen)**

¹¹ aus RPM 2010: 6.3-2 (G) (K)

¹² aus RPM 2010: 6.3-3 (Z)

innerhalb einer Gebietskörperschaft **auf 2 %** der Fläche der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft zu begrenzen" (Ziel 2.3-4 des TRPEM 2016).

Hinsichtlich dieser Begrenzung ist festzustellen, dass die Gesamtflächen der aktuell geplanten Solaranlage (netto rd. 8,3 ha) nur rund ein Viertel der möglichen 2 % ausnutzen (gem. Hess. Gemeindestatistik (Mai 2020) beträgt die Summe der landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet rd. 1.600 ha = max. 32 ha PV-FFA zulässig).

Demnach liegt sie noch innerhalb der Zielvorgabe des TRPEM 2016 und Konflikte sind diesbezüglich nicht vorhanden.

Der Regionalplan enthält somit keine, der Planung entgegenstehende Zielaussagen.

Aufgrund der inhaltlichen Ausrichtung des Vorhabens im Hinblick auf die angestrebte Energiewende durch den regional orientierten Ausbau regenerativer Energiequellen erscheint das Vorhaben insgesamt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

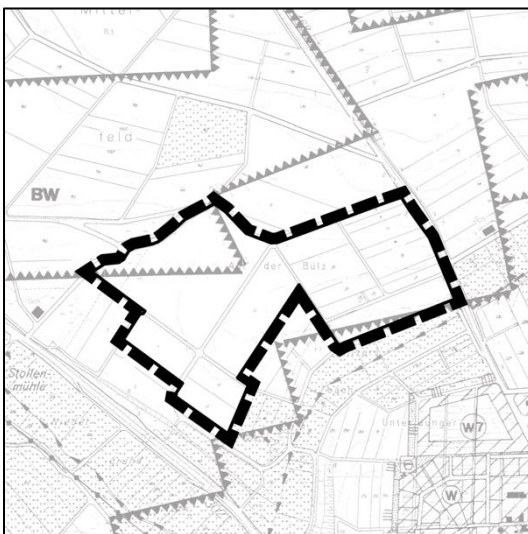


Abbildung 10: FNP-Ausschnitt - vor der Änderung

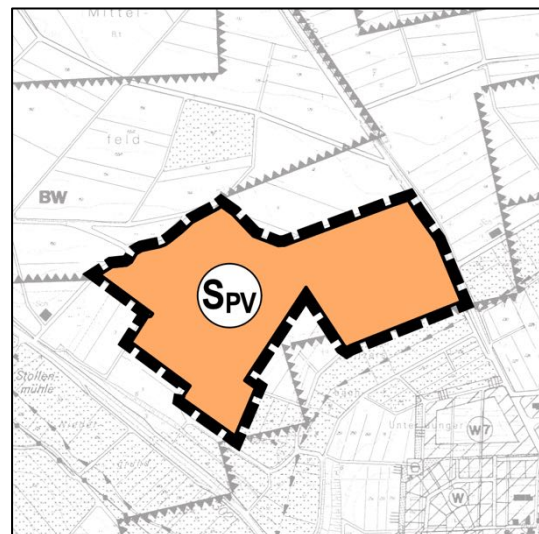


Abbildung 11: FNP-Ausschnitt - nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters (Taunus) aus dem Jahr 2002 stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Nordwesten und Südosten ragt die Fläche auch in eine „Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen/ Bergwerksfelder“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 i.V.m. § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) hinein.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist daher, parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans, auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich erforderlich.

Das Plangebiet wird somit entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig im FNP vollflächig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbauflächen – Photovoltaik“ (SPV) dargestellt.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Hinweis: Die für Bergbau zuständigen Behörden werden i.R. der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beteiligt.

3.3 Fachgesetzliche Anforderungen

3.3.1 Bergbau

Laut aktuell gültigem FNP ragt ein Teil des Plangebiets in eine ehemals bergbaulich genutzte Fläche hinein. Die zuständigen Behörden werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beteiligt.

3.3.2 Straßenrecht

Entlang von Kreisstraßen gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt („Bauverbotszone“) und ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

Die Bauverbotszone der K 468 wird daher bei der Planung durch Festsetzung der Baugrenze auf Bebauungsplanebene beachtet.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an (ebenfalls nachrichtlich dargestellt). Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenverkehrsbehörde.

3.3.3 Biologische Vielfalt

vgl. Umweltbericht, Kap. "Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich":

- FFH-Gebiet in rd. 750 m Entfernung: Nach der Prognose im Kapitel "FFH-Gebiet..." im Umweltbericht sind keine Konflikte mit den Schutzziele feststellbar.
- Spezifische Artenschutzbelange sind zu beachten: Es werden zwei geeignete Freiflächen innerhalb der Anlage als Feldvogelförderungsflächen hergestellt und gepflegt, so dass davon auszugehen ist, dass innerhalb der Anlage weiterhin ausreichende Habitatbedingungen für 6 Reviere vorhanden sind.

3.3.4 Sonstige Restriktionen

Nach folgenden Quellen sind über die o.g. Anforderungen keine weiteren Schutzgebiete/ Schutzgegenstände betroffen: Bestandsaufnahme, Bodenviewer Hessen, Geoportal

Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Natureviewer Hessen, Regionalplan, Flächennutzungsplan.

4 Festsetzungen



Abbildung 12: Planteil - unmaßstäblich

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend gem. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet – Freiflächenphotovoltaik“ (SO_{PV}) festgesetzt. In der Definition der allgemeinen Zweckbestimmung wird klargestellt, dass das Sondergebiet der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage in aufgeständerter Bauweise sowie der hierfür erforderlichen Nebenanlagen dient.

Zulässig sind:

- Freistehende Solarmodule mit und ohne Fundament, dazugehörige Aufstellvorrichtungen (Tische) und Verkabelungen,
- dazugehörige, technische Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienen (z.B. Wechselrichtereinrichtungen, Transformatoren, Schalteinrichtungen, Messeinrichtungen, Erdungsanlagen),
- Batteriespeicher (BESS – Battery Energy Storage Systems),
- wasserdurchlässig befestigte Wartungsflächen (Wege, Stellplätze),
- Einfriedungen der Anlage (z.B. als Stabgitterzaun oder Solarzaun),
- Entwässerungseinrichtungen (Geländemodellierung in Erdbauweise).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Bestimmung der zulässigen Grundfläche bei einem Solarpark im Außenbereich sind auch die Flächen mitzurechnen, die von den einzelnen Modulen ohne Bodenkontakt lediglich überdeckt werden.¹³

Da im Bereich der Modultische im Verhältnis zur Fläche der Solarpaneele nur eine sehr geringe Versiegelung von Boden erfolgt, wird zur Begrenzung des Eingriffs zusätzlich zu GRZ von 0,7 festgesetzt, dass die Modultische ohne flächenhafte Bodenversiegelungen zu errichten sind.

Ergänzend zu den o.g. Regelungen wird auf die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 und Abs. 5 Baunutzungsverordnung hingewiesen, die im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht beschränkt werden.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die max. Höhe der Solarmodule wird bei 3 m, die der Nebenanlagen bei 5 m begrenzt. Die Höhe orientiert sich an den erforderlichen Maximalhöhen der baulichen Anlagen und ist auf die Anlagenerfordernisse angepasst.

Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.

Überschreitungen der Höhenfestsetzungen bis zu 8 m sind ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft ggf. erforderliche Funkmasten sowie Kameramasten zur Anlagenüberwachung.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert, welche den Bereich für die Solarmodule umschließen.

4.4 Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gem. Durchführungsvertrag, welcher Bestandteil des „Vorhaben- und Erschließungsplans“ gem. § 12 BauGB (vgl. Kap. "Verfahrenstechnische Rahmenbedingungen").

4.5 Grünordnungskonzeption

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch

¹³ Zitiert aus: OVG Niedersachsen, Beschluss vom 30.04.2023, Az.: 1 MN 161/23, Leitsatz

Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Kommune angepasste Tierarten.

Bauzeitig sind die **angrenzenden Gehölze** strikt zu schützen. Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist daher die **DIN 18920** „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden und die Gehölzflächen sind auszuzäunen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „zu erhaltend“ festgesetzt). Dies trifft auch auf die herzustellenden Grünlandbestände innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Biotopflächen zu (Förderflächen Agrarbrüter Nr. 1-3).

Zum **Schutz des Bodens** sind bauzeitig folgende Regelungen umzusetzen:

- Auszäunung der geplanten **Förderflächen Agrarbrüter (Nr. 1-3)** vor Baubeginn, Einsaat mit Kräuterrasen aus Arten des Vorkommensgebiets und Freihaltung von jeglichen bodenbelastenden Eingriffen,
- **fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung** des Bodenaushubs im Plangebiet oder auf Agrarflächen der Umgebung und
- frühzeitige Einrichtung einer **bodenkundlichen Baubegleitung**.

Die **Modultische** sind aufgeständert, also ohne flächenhafte Fundamente, zu errichten, wobei der Abstand zwischen den Modul-Doppelreihen mind. 3 m und der Mindestabstand zum Boden 0,8 m einhalten muss.

Dabei werden bifaziale Solarmodule verwendet, die noch rd. 10-25 % des einfallenden Sonnenlichts durchlassen und die ein Modul-Doppelreihen werden mittig auch mit 40 cm Abstand errichtet. Darüber hinaus weisen die einzelnen Solarmodule Zwischenräume von ca. 2–5 cm auf (abhängig von Rahmenbreite und Montagesystem) - Wasser tropft und fließt hier direkt auf den Boden (nach Centroplan Seamless Energy, Geilenkirchen, Email vom 11.12.2025, mod.).

Hierdurch wird zumindest eine lückige Vegetationsdecke und unterschiedliche kleinklimatische Bedingungen (Temperatur und Feuchte) ermöglicht. Darüber hinaus sollten die PV-Module mit möglichst nicht-reflektierenden Oberflächen ausgestattet werden (z.B. Solarglas mit Anti-Reflexbeschichtung).

Zur Vermeidung und Minderung von erhöhten Oberflächenabflüssen und Aufheizeffekten sowie zur Steigerung der Biotopvielfalt sind die **Bodenflächen unter und zwischen den Modulen** mit einem Kräuterrasen aus Arten des Vorkommensgebiets zu begrünen und über den Betriebszeitraum als Grünland in bäuerlicher Nutzung und Pflege zu erhalten (z.B. Rauhfutternutzung, Schafbeweidung, etc.).

Unter dem Gesichtspunkt der **Feldvogelförderung** sind hier folgende Einsaat- und Pflegevorgaben zu beachten (Maßnahmenbeschreibung in Anlehnung an "CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern" - Anhang zum Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, Az. 63b-U8645.4-2018/2-35 vom 22.02.2023):

- Verwendung kräuterreichen, niedrigwüchsigen Saatguts (z.B. Rieger-Hoffmann: "Nr. 24 Mischung Solarpark", Ursprungsregion beachten!),
- Mahd nicht vor dem 1.07.,
- mind. 6 Wochen Abstand zwischen erstem und zweitem Schnitt,
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel,
- das Schnittgut ist abzufahren.

Die speziellen **Feldvogelförderungsflächen** sind nach den gleichen Vorgaben einzusäen und zu pflegen. Sie wurden unter Berücksichtigung der Abstände zu den benachbarten Gehölzstrukturen festgelegt. Dabei kann die mit der Nr. 1 gekennzeichnete Fläche i.Z. der Ausführung um max. 15 m in jede Richtung verschoben werden.

Für erforderliche **Bewegungs-/ Funktionsflächen** wird bestimmt, dass diese nur im erforderlichen Umfang und max. als wassergebundene, begrünte Decke errichtet werden dürfen. Hierunter fallen beispielsweise Kran-Aufstellflächen oder Wege.

Die **Randstreifen** sind zu krautigen Säumen zu entwickeln (durch Einsaat mit standortgerechter kräuterreicher Grasmischung aus dem Herkunftsgebiet), welche aus Sichtschutzgründen zu den Außenflanken hin durch die Anpflanzung von Gebüschgruppen standortheimischer Heckenarten zu gliedern sind (truppweise, mehrere Arten, Pflanzabstände i. M. 2 m). Die Flächen werden als **"Private Grünflächen - Randeingrünungsstreifen"** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und der festgesetzt.

Innerhalb der zusätzlich gem. **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Randeingrünungsstreifen** ist auf die Anpflanzung von Gehölzen zugunsten von Feldvogelhabitaten auf den Nachbarflächen zu verzichten - die Randstreifen sind als Extensivgrünland zu pflegen.

Innerhalb der Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind dabei folgende Zulässigkeiten zu beachten: Innerhalb dieser Flächen ist je Teilbereich des SO_{PV} die Anlage von bis zu **zwei Zufahrten** in je max. 5 m Breite zulässig, eine Zufahrt darf nicht durch die Feldvogelförderungsflächen erfolgen.

Grundsätzlich sind alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit **standortheimischen Laubgehölzen** gem. beispielhafter Pflanzliste vorzunehmen, ausbreitungsaggressive, invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Die zum Schutz der Anlage erforderliche **Einfriedung** ist so zu wählen, dass sie für **Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar** ist. Darüber hinaus sollte die Einzäunung v.a. hinsichtlich Höhe und Farbgestaltung **so zurückhaltend wie möglich** ausgeführt werden.

Ergänzende Hinweise:

Sofern der Flächenaufschluss innerhalb der Vegetationsperiode begonnen wird, ist vorab die Brutfreiheit von Agrararten zu überprüfen und erforderlichenfalls ein Zuwarten bis zum Brutende einzuhalten.

Auch beim Rückbau sind artenschutzrechtliche Anforderungen eventuell eingewandelter Arten gemäß der gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

4.6 Eingriffsausgleich nach den Naturschutzgeboten

- wird noch ergänzt -

5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet - PV	83.370 qm	86,5 %
Grünflächen - Randeingrünung	5.940 qm	6,2 %
Förderfläche Agrarbrüter	4.914 qm	5,1 %
Wirtschaftsweg	2.152 qm	2,2 %
GESAMT	96.376 qm	100,0 %

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,7

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $10.000 \text{ qm} * 0,7 = 7.000 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 10.000 qm im Sondergebiet dürfen maximal 7.000 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen, ebenso wie die von den Solarpanelen ohne Bodenkontakt lediglich überdeckt Fläche.

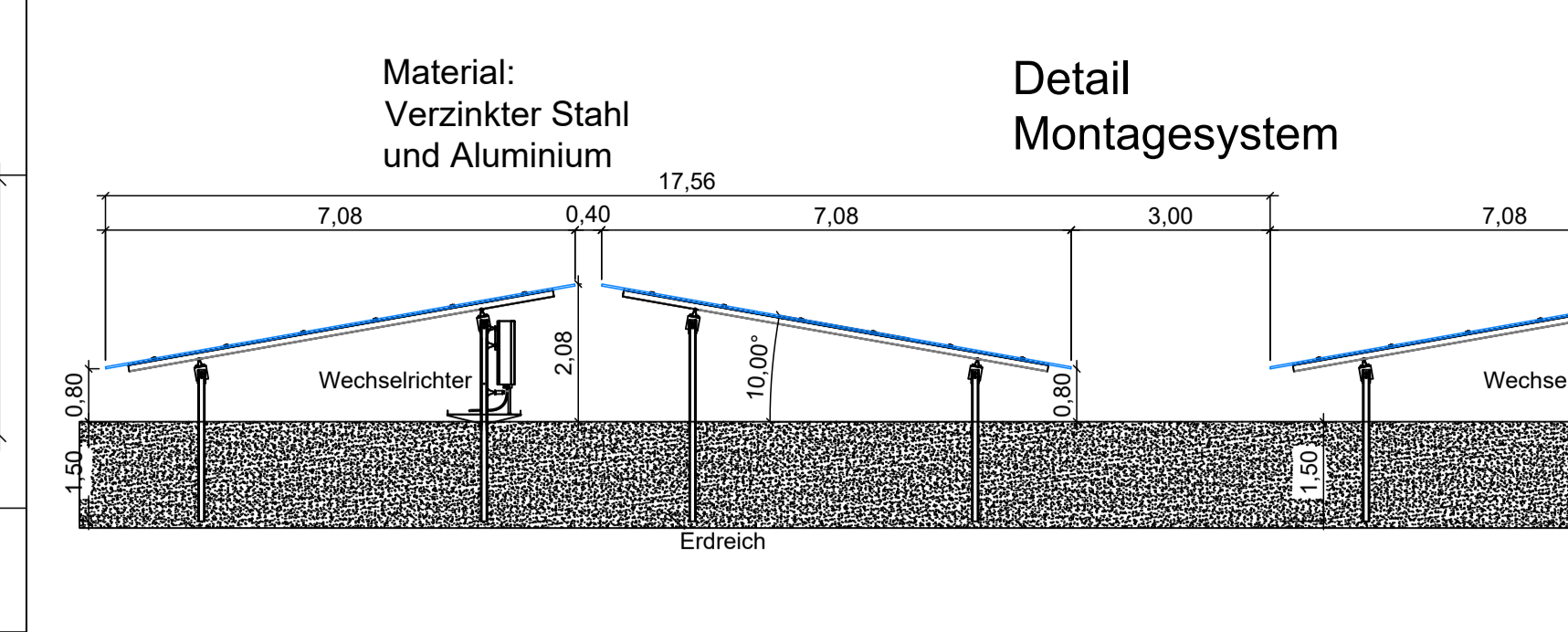
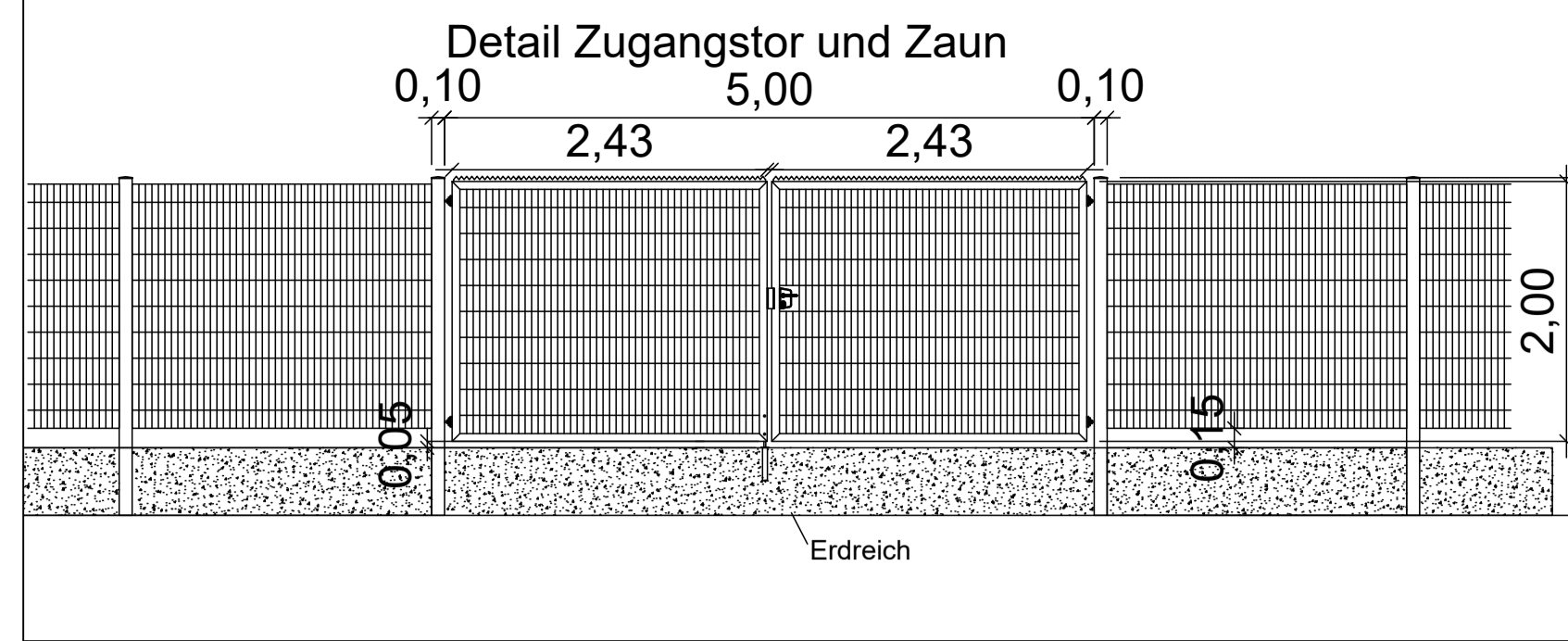
Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

ANLAGE:

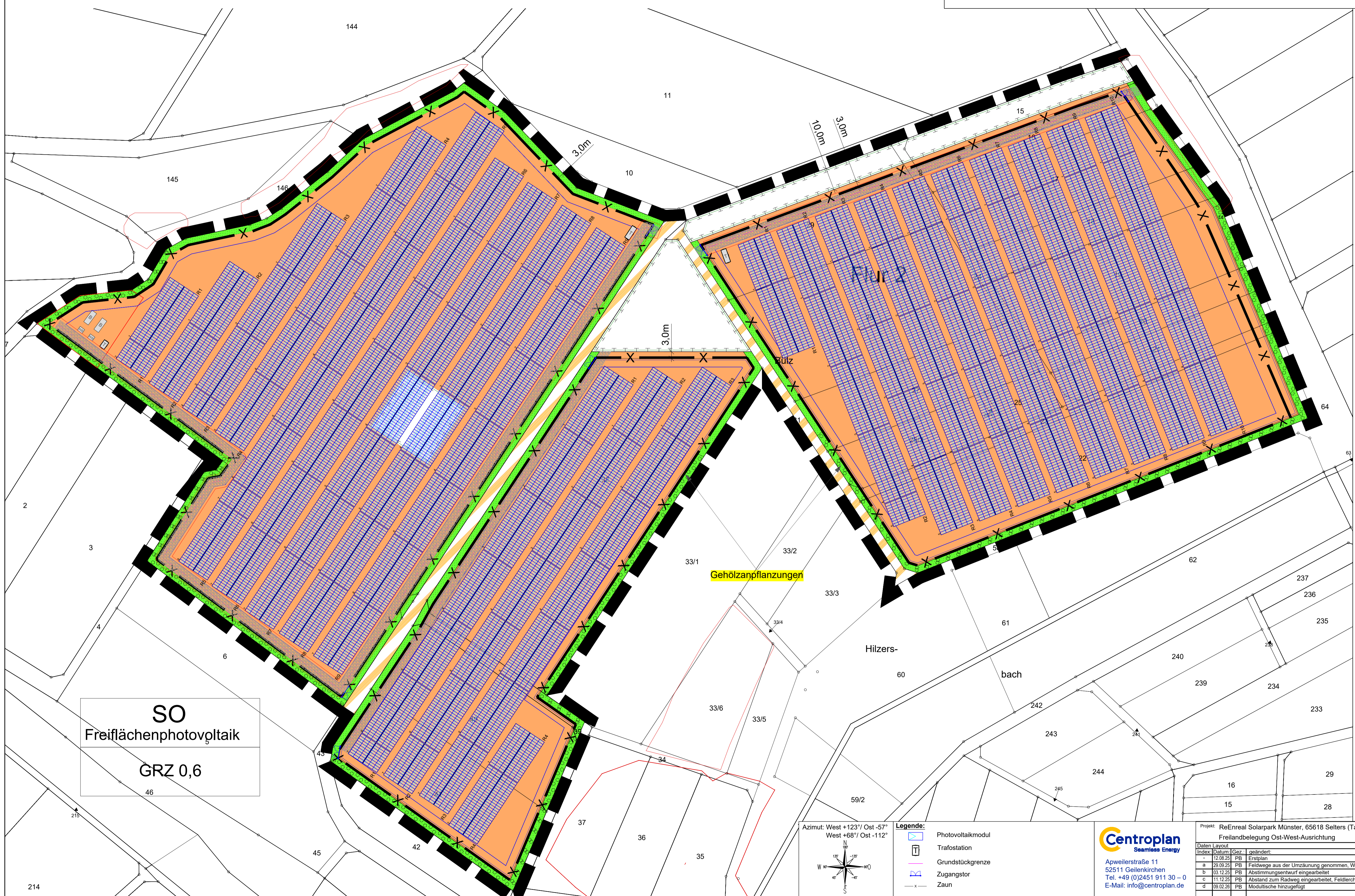
Vorhaben- und Erschließungsplan



Modulbelegung:

	Landfläche [m ²]	Module [Stück]	Leistung [kWp]
Areal	88.500	18.144	11.430,72
Gesamt	88.500	18.144	11.430,72

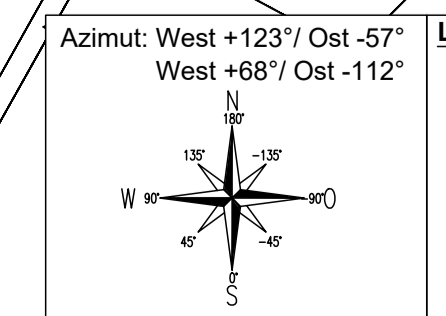
Belegungsgrad 0,129 kWp/m²



SO
Freiflächenphotovoltaik
GRZ 0,6

FREILANDANLAGE

Windlastzone	Zone 1 (0,538 kN/m ²)
Schneelastzone	Zone 2 (0,680 kN/m ²)
Höhe über NN	251 m
Modultyp	DAS-DH132NE - 630WP
Spezifischer Ertrag	911 kWh / kWp / a
Globalstrahlung horiz.	1.096 kWh / m ²
Globalstrahlung geneigt	West: 1.077 kWh / m ²
Globalstrahlung geneigt	Ost: 1.104 kWh / m ²
Performance Ratio	83,5 %
Bauhöhe max. PV	2.077 mm
Bauhöhe min. PV	800 mm
Reihenabstand	3.000 mm
Scheitelabstand	400 mm
Tisch - Tisch Abstand	380 mm
Modulneigung	10°
Modultische insgesamt	119
Anzahl 27x3 Tische	103
Anzahl 18x3 Tische	11
Anzahl 9x3 Tische	5
Modulareihenanzahl	23
Reihenlänge insgesamt	3.524 m
Schnittlänge	394,88 m
Zaunlänge	2.118 m
Umzaunte Fläche	76.195,51 m ²
PV-Fläche Horizontal	50.687,04 m ²
GRZ	0,6652
Anzahl der Baukörper	4 Stück + Übergabe
Montagesystem	Ground Mount
Planungsgrundlage:	- BPLFNP_PVParkMuenster_Abstimmungsentwurf.pdf

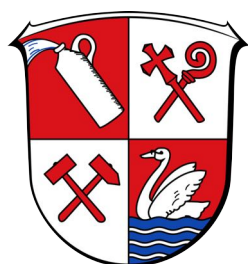


- Legende:**
- Photovoltaikmodul
 - Trafostation
 - Grundstücksgrenze
 - Zugangstor
 - Zaun

Centroplan
Seamless Energy

Apweilerstraße 11
52511 Geilenkirchen
Tel. +49 (0)2451 911 30 - 0
E-Mail: info@centroplan.de

Projekt:	ReEnreal Solarpark Münster, 65618 Selters (Taunus)	Projekt-Nr.:	2508015C
Index:	Freilandbelegung Ost-West-Ausrichtung	Kundenref.:	
Daten Layout	50°22'28"N, 08°15'23"E	Daten Name:	FA_PV_Projekt
Index: Datum / Gez. / geändert:		Daten Index:	d
a 28.09.25 PB	Feldwege aus der Umzäunung genommen, Wartungsweg angepasst	Datum Erstellungsdatum:	12.08.2025
b 03.12.25 PB	Abstimmungsentwurf eingearbeitet	Gezeichnet:	PB
c 11.12.25 PB	Abstand zum Radweg eingearbeitet, Felderchenfläche verschoben	Geprüft:	GY
d 09.02.26 PB	Modultische hinzugefügt	Layout Name:	Belegungsplan
		Layout Index:	d
		Maßstab:	Ohne



Gemeinde Selters (Taunus)
Ortsteil Münster

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Münster“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Februar 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.5.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.10.2025).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1.1 Das **Sonstige Sondergebiet - Freiflächenphotovoltaik (SO_{PV})** dient der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage in aufgeständerter Bauweise sowie der hierfür erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen, Batteriespeicher (BESS¹) sowie Wartungs- und Wegeflächen).

1.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)

- 1.2.1 In den mit SO_{PV} bezeichneten Flächen ist für die Solarmodule eine Höhe von max. 3 m festgesetzt.
Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Solarmoduls, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.
- 1.2.2 In den mit SO_{PV} bezeichneten Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Höhe von max. 5 m zulässig.
Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.
- 1.2.3 In den mit SO_{PV} bezeichneten Flächen sind Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch Antennen und Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zulässig.

1.3 Ermittlung der Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

- 1.3.1 In die Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl werden im SO_{PV} auch die Flächen eingerechnet, die durch die Photovoltaik-Module überdeckt, aber nicht versiegelt werden.
Die Modultische sind ohne flächenhafte Versiegelungen zu errichten.

¹ BESS: Battery Energy Storage Systems

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

- 1.4.1 In den mit SO_{PV} bezeichneten Flächen beträgt der Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m und der Abstand zwischen den Modul-Doppelreihen beträgt mind. 3 m.
- 1.4.2 In den mit SO_{PV} bezeichneten Flächen sind nach Herstellung der Anlage die unversiegelten Rohböden mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen. Die Flächen zwischen und unter den Modulen sind über den Betriebszeitraum extensiv als zweischürige Heuwiese mit Heuabtrag, ersatzweise durch extensive Schafbeweidung, dauerhaft zu pflegen.
(Hinweise: Verwendung gebietsheimischen, kräuterreichen Saatguts niedrigwüchsiger Sortenware, Pflege angepasst an die Habitatansprüche von Agrarbrütern - Mahd nicht vor dem 01.07., Abstand zwischen 1. und 2. Schnitt mind. 6 Wochen)
- 1.4.3 Funktionsflächen (z.B. Stellplätze, Wege) sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Grünweg, Schotterrasen) herzustellen und zu begrünen.
- 1.4.4 Zäune sind außerhalb der Baugrenze zulässig und innerhalb der mit SO_{PV} bezeichneten Flächen zu errichten.
Diese müssen für Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar sein (mind. 15 cm Bodenabstand).
- 1.4.5 Standortheimische Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanspflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.
Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
(Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m)
- 1.4.7 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit den Nummern 1 und 2 gekennzeichneten Flächen sind vor Herstellung der Anlage mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen.
Die Flächen sind extensiv als zweischürige Heuwiese mit Heuabtrag, ersatzweise durch extensive Schafbeweidung, dauerhaft zu pflegen.
(Hinweise: Bauzeitige Einzäunung vor Herstellung der Anlage, Verwendung gebietsheimischen, kräuterreichen Saatguts niedrigwüchsiger Sortenware, Pflege angepasst an die Habitatansprüche von Agrarbrütern - Mahd nicht vor dem 01.07., Abstand zwischen 1. und 2. Schnitt mind. 6 Wochen)

1.4.8 Die als "private Grünflächen - Eingrünungstreifen" festgesetzten Flächen sind nach Herstellung der Anlage mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen.

Die zusätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind darüber hinaus mit Lockergebüsch standortheimischer Heckenarten zu bepflanzen.

Innerhalb der "privaten Grünflächen" ist je Teilbereich des SO_{PV} die Anlage von bis zu zwei Zufahrten in je max. 5 m Breite zulässig.

1.5 Durchführungspflichtung (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

1.5.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gem. Durchführungsvertrag.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

2.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

2.2 Ausführungshinweis zu Altlasten, Bodenkontaminationen

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder sonstige Bodenkontaminationen bekannt.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet aber Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

2.3 Bodenschutz

Auf Grund der Vornutzung als Acker und der Anforderungen an den Bodenschutz im Plangebiet sind folgende spezifische Maßnahmen bauzeitig umzusetzen:

- Auszäunung der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen vor Baubeginn und Einsaat dieser mit o.g. kräuterreichen Wiesenmischung (Festsetzung Nr. 1.4.7),
- Ausbringung einer Grasmischung (Schnellbegrüner) auf den Ackerflächen mind. 3 Monate vor Baubeginn,
- frühzeitige Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Weitere allgemeine Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

- Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
- Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
- Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende.
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer.

Zu beachtende DIN-Vorschriften:

- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten.
- DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut.

Hinweise zur bodenkundlichen Baubegleitung (RP Gießen):

- Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKL V, Stand März 2017“,
- DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019.

2.4 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

2.5 Arten- und Biotopschutzvorsorge

Es ist frühzeitig eine ökologische Baubegleitung einzurichten.

2.6 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang von Kreisstraßen gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt („Bauverbotszone“) und ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an (ebenfalls nachrichtlich dargestellt). Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenverkehrsbehörde.

3. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

(standortheimische Arten)

3.1 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

3.2 Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder

(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

3.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäude- und Zaunbegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Vitis vinifera</i>	- Weinrebe

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

3.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gloster
Hauxapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Roter Booskop
Schafsnase
Schneeapfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzitronenapfel

Birnen :

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne

Süßkirschen :

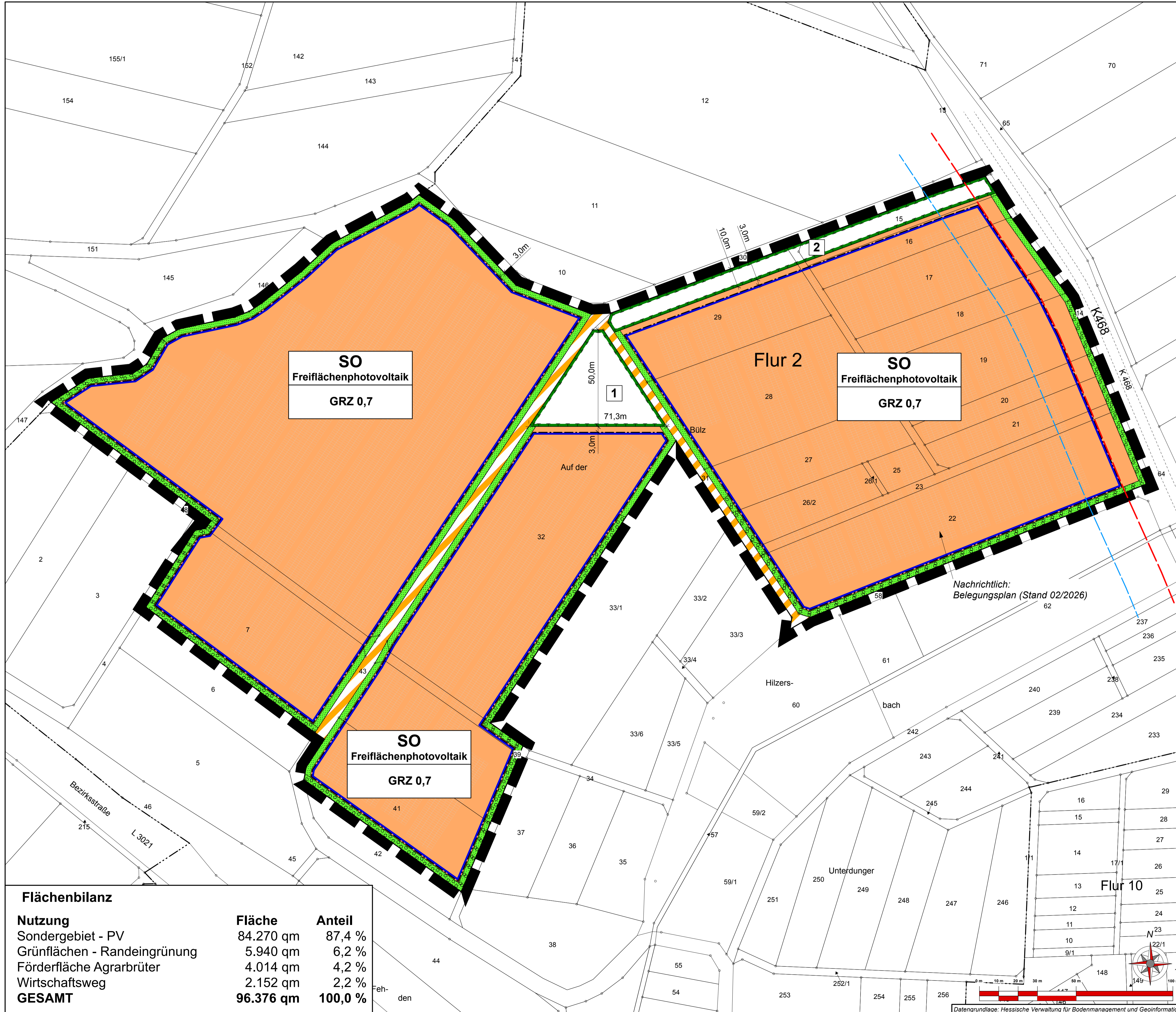
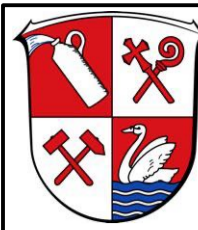
Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnisens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schmalfelds Schwarze

Sauerkirschen :

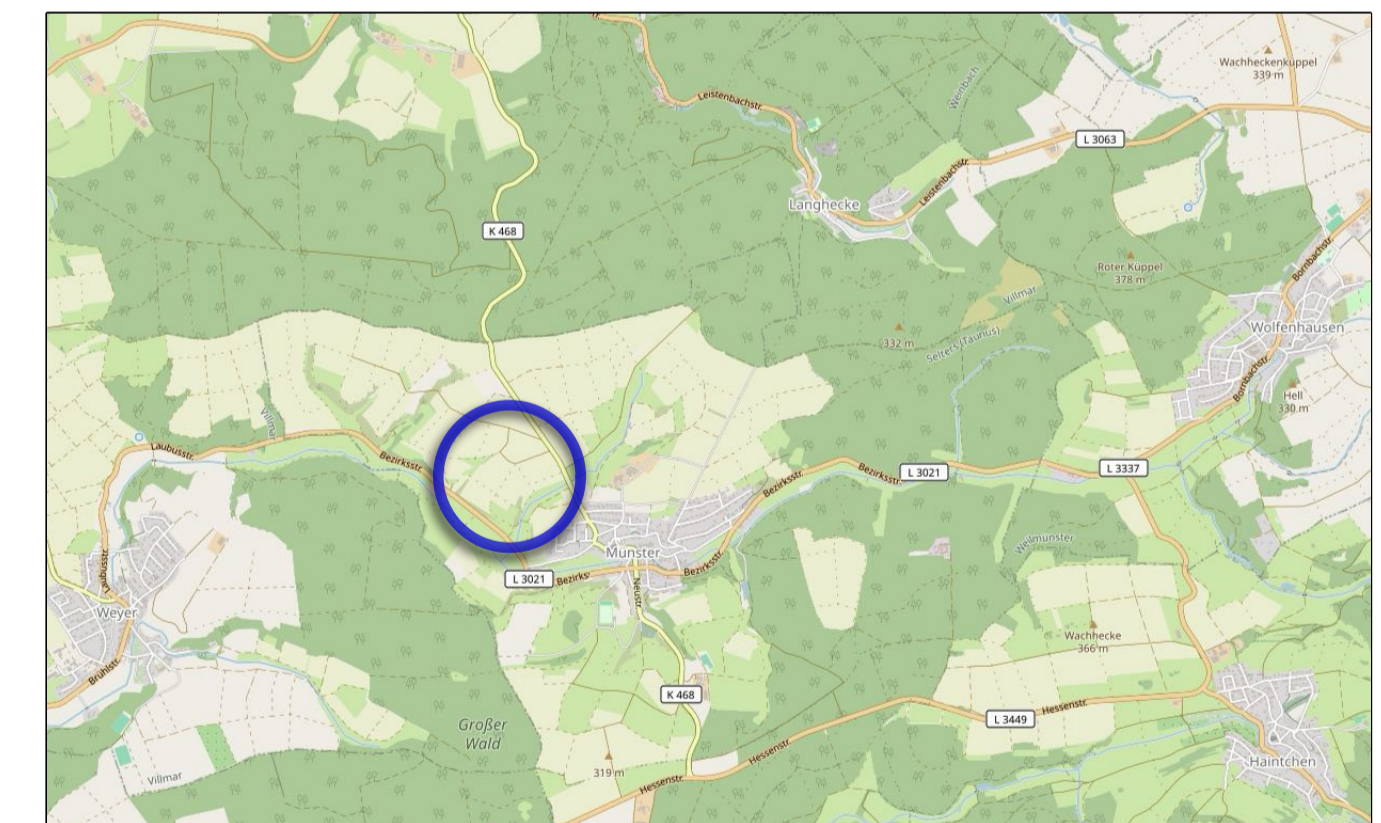
Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe

Pflaumen/Zwetschgen :

Bühler Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

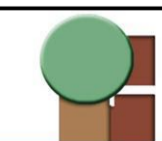
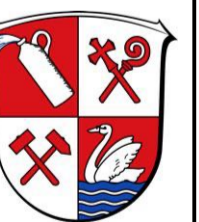


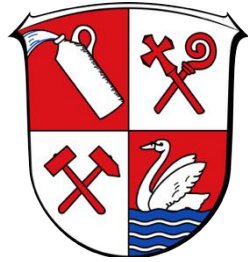
- PLANZEICHEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; § 1 - 11 BauNVO)
- SO-pv Sonstiges Sondergebiet - Freiflächenphotovoltaik (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Eingrünungsstreifen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Nr. 1-2: Förderflächen Agrarbrüter
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze der räumlichen Teil-Geltungsbereiche des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- NACHRICHTLICH**
- Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStrG
20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand
 - Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG
40 m ab dem befestigten Fahrbahnrand



Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet - PV	84.270 qm	87,4 %
Grünflächen - Randeingrünung	5.940 qm	6,2 %
Förderfläche Agrarbrüter	4.014 qm	4,2 %
Wirtschaftsweg	2.152 qm	2,2 %
GESAMT	96.376 qm	100,0 %





Gemeinde Selters (Taunus)
Ortsteil Münster

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / FNP-Änderung „Solarpark Münster“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB <i>(als Konzeptentwurf)</i>
----------------	---

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Konzeptentwurf

<p>Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB</p>
--

Februar 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Zusammenfassung der Umweltprüfung	1
2	Einleitung	1
2.1	Rahmen des Umweltberichts	1
2.2	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	2
2.2.1	Lage des Plangebietes und Übersicht	2
2.2.2	Ziel und Zweck der Planung	3
2.3	Darstellung der relevanten Umweltschutzziele	4
2.3.1	Übergeordnete Planwerke	4
2.3.2	Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich	5
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB	8
3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	8
3.1.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)	8
3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	13
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	13
3.4	Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
3.4.1	Grünordnungskonzept	15
3.4.2	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	15
3.4.3	Überwachungsmaßnahmen	20
3.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3.6	Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall	20
3.6.1	Auswirkungen	20
3.6.2	Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung	20
4	Zusätzliche Angaben	21
4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten	21
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	21
5	Referenzliste	21

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt DTK25.....	2
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG).....	2
Abbildung 3: Bebauungsplan-Vorentwurf mit Belegungsplan - Auszug Belegungsplan	3
Abbildung 4: Detail Montagesystem - Auszug Belegungsplan.....	4
Abbildung 5: FFH-Gebiet (cyan) im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet (lila) (Auszug Natureg).....	6
Abbildung 6: Funktionserfüllungsgrad nach Bodenviewer Hessen - Zugriff 10/2025.....	8
Abbildung 7: Acker-/Grünlandzahl - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025	11
Abbildung 8: Acker-/ Grünlandzahlen Umfeld - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025.....	11
Abbildung 9: Starkregenviewer Hessen - Ausschnitt.....	12
Abbildung 10: Montagesystem und Lichtverhältnisse der West-Ost-Anlage.....	17

Tabellen

Tabelle 1: Kurzübersicht des Planungsgebiets	2
Tabelle 2: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan...	4
Tabelle 3: Fachgesetze (schutzgutbezogen).....	5
Tabelle 4: Bodenfunktionale Bewertung gem. Bodenviewer Hessen.....	9
Tabelle 5: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.	13
Tabelle 6: Mögliche Wirkungen von PV-Freiflächenanlagen auf die Umwelt.	14
Tabelle 7: Werte für die Biotoptypen – Bestand.....	16
Tabelle 8: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung	19

Anlagen

Anlage I:	Bestands- und Konfliktplan
-----------------	----------------------------

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

Hinweis:

Folgende umweltbezogene Informationen wurden bislang bei der Erarbeitung des Vorentwurfs berücksichtigt:

- Kartierung der Art- und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets (vgl. Anlage Bestands- und Konfliktplan),
- Sichtung frei zugänglicher Umweltinformationen (z.B. Natureg, Gruschu, Bodenviewer, Geodaten Hessen).

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dienen der Information sowie der Sammlung planungsrelevanter Hinweise und Anregungen von öffentlichen und privaten Akteuren - nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden alle umweltrelevanten Informationen im vorliegenden Umweltbericht ergänzt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Stellungnahme vor- bzw. ausgelegt.

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

- wird noch ergänzt -

2 Einleitung

2.1 Rahmen des Umweltberichts

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan gem. **Anlage 1 zum Baugesetzbuch** (BauGB) beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen, Licht- und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des lokalen und regionalen Klimas sind zu vermeiden, die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien sind auszuschöpfen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotop) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot sind der kommunalen Abwägung nach § 1(6) BauGB nicht zugänglich. Soweit Risiken bekannt werden, die einer späteren Planumsetzung entgegenstehen, ist eine Folgenbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Die historische und kulturelle Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die erwartbaren Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

2.2.1 Lage des Plangebietes und Übersicht



Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt DTK25

Die Fa. ReEnReal Projekt beabsichtigt, nordwestlich des Ortsteils Münster eine PV-Freiflächenanlage (PV-FFA) auf einer Fläche von netto rd. 10,3 ha zu errichten. Der Bereich, liegt zwischen dem Ortsteil Münster (Selters) und dem Ortsteil Aumenau (Vilmar) in der freien Feldflur. Im Norden verläuft die Kreisstraße K 468 und im Süden die Landesstraße L 3021.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Intensivacker, ganz im Westen und Süden Wiesenbrache bzw. Extensivgrünland), die Wegeverbindungen bleiben erhalten. Östlich grenzt das Plangebiet an die K 468 an, ansonsten sonst ist die Fläche von agrarisch genutzten Flächen und einzelnen Gehölzstrukturen umgeben.



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Tabelle 1: Kurzübersicht des Planungsgebiets

Landkreis:	Limburg-Weilburg
Kommune:	Gemeinde Selters (Taunus)
Gemarkung:	Münster
Flurstücke (Flur 2):	7, 9, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26/2, 27, 28, 29, 32, 40 und 41

Wegeflurstücke (Flur 2):	8 (tw), 23, 24, 26/1, 31, 39 (tw) und 43 (tw)
Rechts-Hoch-Wert:	447085, 5580480
Exposition/ Höhe:	nach Süden einfallender Riedel (West- / Süd-/ Ostexposition) 220-255 m ü. NHN
Größe des Plangebiets:	rd. 9,3 ha

2.2.2 Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als „Sondergebiet – Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt und der Versiegelungsgrad wird bei 70 % (GRZ 0,7) beschränkt - hier werden auch die Flächen miteingerechnet, die lediglich mit Solarpaneelen überdacht werden. Dabei wird die Bauverbotszone entlang der Kreisstraße in der gesetzlichen Breite von 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand berücksichtigt.

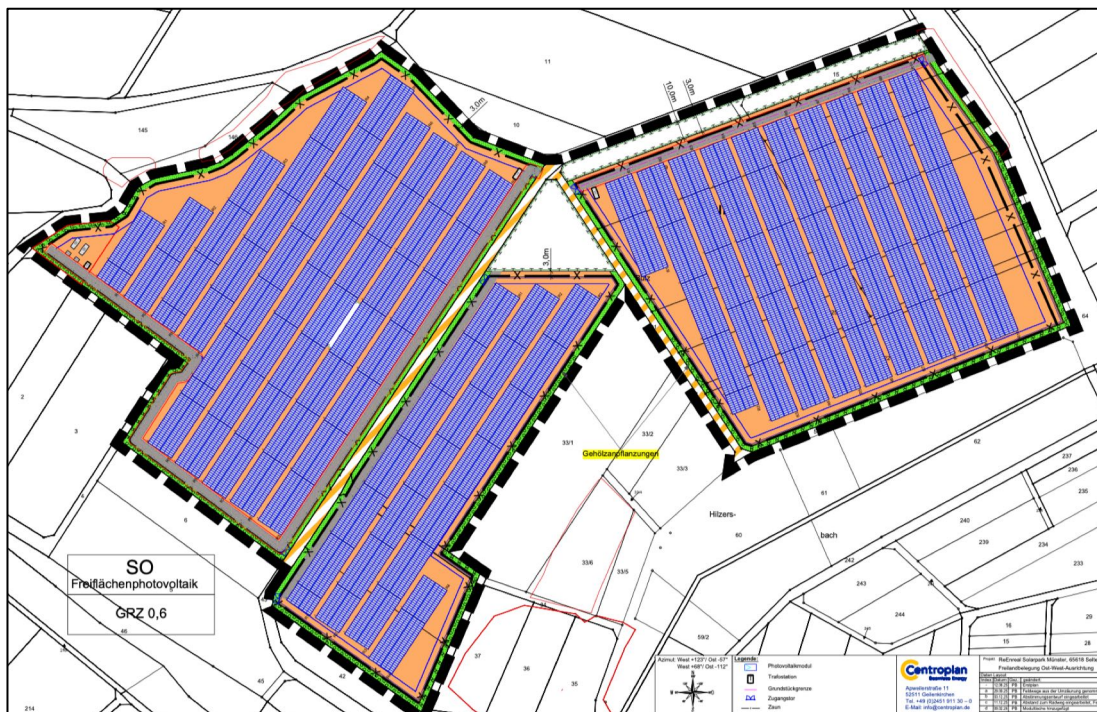


Abbildung 3: Bebauungsplan-Vorentwurf mit Belegungsplan - Auszug Belegungsplan

(Centroplan Seamless Energy, Geilenkirchen - Entwurfsstand 02/2026)

Die Belegungsflächen werden umlaufend in einer Breite von 3 m eingegrünt, wobei im Bereich benachbarter Gehölze bzw. der zwei Felderchenmaßnahmen (planinterne Artenhilfsmaßnahmen: Dreieckige Fläche im nördlichen Anschluss der zentralen Teilfläche und 10 m breiter Randstreifen entlang der Nordgrenze des östlichen Anlagenteils) auf eine Anpflanzung von Gehölzen verzichtet wird.

Die Module werden in aufgeständerter Bauweise wie folgt errichtet:

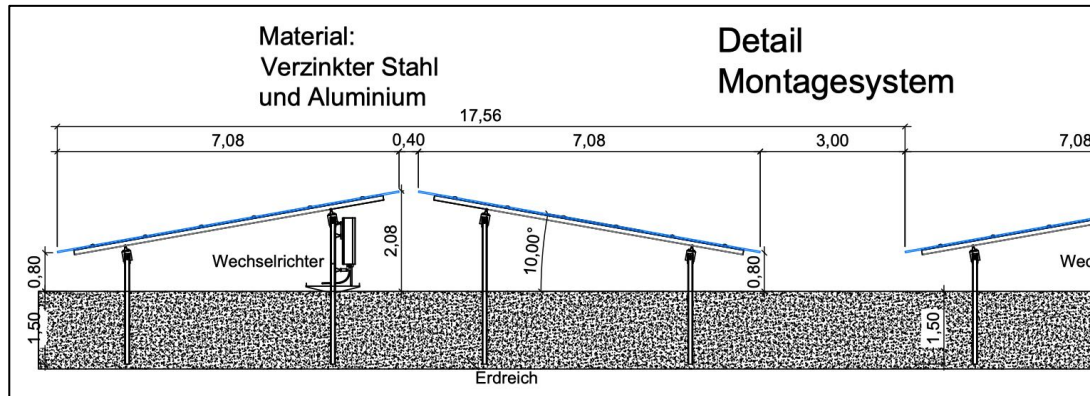


Abbildung 4: Detail Montagesystem - Auszug Belegungsplan

(Centroplan Seamless Energy, Geilenkirchen - Entwurfsstand 03.12.2025)

(Detailbeschreibung, Flächenbeanspruchung sowie Festsetzungen/ Darstellungen vgl. Begründung zum Bauleitplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in Anlage zur Begründung)

2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

2.3.1 Übergeordnete Planwerke

Für den Geltungsbereich sind die folgenden Aussagen übergeordneter Planwerke im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

Tabelle 2: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan

Fachpläne	Festlegungen, bei der Aufstellung des Bauleitplans zu beachten
Regionalplan (RPM 2010):	„Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ Beide Ausweisungen überlagern sich. --> Die geplante Flächenausweisung entspricht regionalplanerischen Grundsätzen und ist bereits auf der übergeordneten Planungsebene vorbereitet.
Flächennutzungsplan (FNP):	„Fläche für die Landwirtschaft“ im Nordwesten und Südosten überlagernd: „Fläche von Bergwerksfeldern“ --> Änderung des FNP erfolgt parallel zum Bebauungsplan und die für Bergbau zuständigen Behörden werden i.R. der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme gebeten.

Übergeordnete Planungen stehen demnach der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen, die Festlegungen fließen in die einzelnen Schutzgutbetrachtungen ein und werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich

Im Plangebiet sind die folgenden übergeordneten fachgesetzliche Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

Tabelle 3: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

(Quellen: Bestandsaufnahme, Bodenviewer Hessen, DenkXweb Hessen, Geoportal Hessen, Gruschuvierwer Hessen, Natureviewer Hessen, Regionalplan, Flächennutzungsplan)

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Biologische Vielfalt ¹	<p>Im Plangebiet wurden keine nach § 30 BNatSchG (§ 25 HeNatG) geschützten Biotope und keine Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I nachgewiesen. Natura 2000 Gebiete oder andere Schutzgebiete werden nicht überplant.</p> <p>750 m in nördliche Richtung befindet ein nach Süden ausgerichteter dornförmiger Ausläufer des FFH-Gebiets <i>Wald und Schiefergruben bei Langhecke und Klein-Weinbach</i>.</p> <p>--> Nach der Prognose im Kapitel "FFH-Gebiet..." unten sind keine Konflikte mit den Schutzziele feststellbar.</p> <p>Spezifische Artenschutzbelange sind zu beachten (vgl. Anlage I „Bestands- und Konfliktplan“: 6 Feldlerchenreviere im Plangebiet).</p> <p>--> Es werden folgende Minderungsmaßnahmen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angepasste Grünlandanlage und -pflege, - Erhöhung des Reihenabstands auf mind. 3 m, - Einrichtung von zwei Freiflächen zur Feldvögelförderung innerhalb der Anlage (Dreieckige Fläche im nördlichen Anschluss der zentralen Teilfläche und 10 m breiter Randstreifen entlang der Nordgrenze des östlichen Anlagenteils).
Boden	<p>Böden mit Archivfunktion, Wald mit Bodenschutzfunktion, Geotope, Bodendenkmäler sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.</p> <p>Ein Teil des Plangebiets ragt in gem. FNP dargestellte „Flächen von Bergwerksfeldern“ hinein.</p> <p>--> Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die zuständigen Behörden beteiligt.</p>
Klima und Luft	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Korridors mit erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz (Regionalplan 2010).
Kultur- und Sachgüter	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht bekannt (FNP/ denkxweb).
Landschaft	Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach Regionalplan nicht betroffen.

¹ Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 32 HeNatG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsstufe durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Mensch	Die Bauverbotszone der K 468 in einer Breite von 20 m entlang des befestigten Fahrbahnrandes reicht in das Plangebiet hinein (§ 23 Hessisches Straßengesetz - HStrG ²). --> Der Bereich wird durch Zurücksetzen der Baugrenze in den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt.
Wasser	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, natürliche Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen werden nicht überplant.

Übergeordnete fachgesetzliche Vorgaben stehen demnach der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen, die Festlegungen fließen in die einzelnen Schutzgutbetrachtungen ein und werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

2.3.2.1 FFH-Gebiet "Wald und Schiefergruben bei Langhecke und Klein-Weinbach"

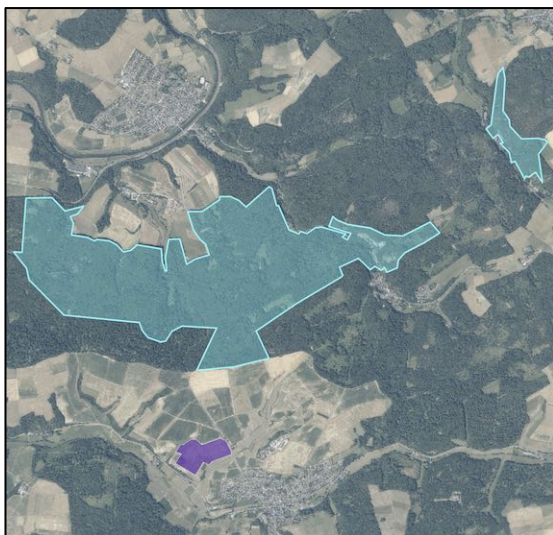


Abbildung 5: FFH-Gebiet (cyan) im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet (lila) (Auszug Natureg)

Die Gebietsgrenzen des rd. 331 ha umfassenden Schutzgebiets (FFH-Gebiet Nr.: 5615-303) beginnen rd. 750 m nördlich der Planfläche. Nach BNatSchG § 34 ist zu überprüfen ob die Planung allein oder im Zusammenhang mit anderen Projekten geeignet ist die maßgeblichen Bestandteile³ erheblich zu beeinträchtigen.

Das Gebiet wird von Hainsimsen-Buchewäldern (rd. 180 ha) bestimmt, in geringen Flächenanteilen finden sich weitere, vor allem waldgeprägte, Lebensraumtypen, darunter die prioritären LRTs *9180 Schlucht- und Hangmischwälder und *91E0 Auenwälder. Maßgebliche Arten sind Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) und Großes Mausohr (*Myotis myotis*).

Lokale Situation: Im Rahmen der faunistischen Erhebungen wurden im Jahr 2023 und 2025 stichprobenartig Fledermausaktivitäten mit Horchboxen an strukturbetonen Bereichen des Untersuchungsgebiets erfasst. Hierbei wurden lediglich allgemeine Fledermausaktivitäten festgestellt. Maßgebliche Arten des FFH-Gebiets wurden nicht nachgewiesen. Ein räumlicher Zusammenhang des Plangebiets zur Fledermauswelt des FFH-Gebiets kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Rund 450 m westlich der Planfläche befindet sich ein Gehölzband, welches als Leitstruktur genutzt werden kann.

² Entlang von Kreisstraßen gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt („Bauverbotszone“) und ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an (ebenfalls nachrichtlich dargestellt). Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenverkehrsbehörde.

³ FFH-RL 92/43/EWG: Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten nach Anhang II

Abschichtung: Auswirkungen auf die maßgeblichen Lebensraumtypen sind schon aufgrund der Distanz auszuschließen. Auswirkungen auf die auf Wald-Lebensräume beschränkte Bechstein-Fledermaus sind in der offenen Landschaft ebenfalls auszuschließen. Baubedingte Auswirkungen auf die Fledermauswelt sind durch die kurze Herstellungszeit nicht erheblich gegenüber den bestehenden landwirtschaftlichen Emissionen. Das Große Mausohr nutzt geeignete Äcker gelegentlich zur Jagd⁴, ebenfalls können sich Flugrouten im Offenland befinden.

Prognose: Nach Abschichtung sind Auswirkungen auf das Große Mausohr (*Myotis myotis*) zu prüfen. Die Erhaltungsziele sind wie folgt definiert (Maßnahmenplan RP Gießen, 2013):

- Erhaltung von alten großflächigen, laubholzreichen Wäldern mit Totholz und Höhlenbäumen bevorzugt als Buchenhallenwälder als Sommerlebensraum und Jagdhabitat ggf. einschließlich lokaler Hauptflugrouten des Großen Mausohrs
- Erhaltung von Gehölzstrukturen entlang der Hauptflugrouten im Offenland
- Erhaltung von funktionsfähigen Sommerquartieren
- Erhaltung ungestörter Winterquartiere
- Erhaltung von Wochenstubenquartieren, in denen keine fledermausschädlichen Holzschutzmittel zum Einsatz kommen

Waldlebensräume werden nicht tangiert, im Plangebiet vorhandenen Feldgehölze bleiben erhalten. Sommer- und Winterquartiere befinden sich außerhalb des Wirkungsbereichs der Planung. Die PV-Anlage kann weiterhin als Jagdhabitat genutzt werden, auch wenn für die Art geringere Aktivitäten bekannt sind. Signifikante Tötungsrisiken durch Kollision sind nach aktueller Datenlage nicht bekannt.⁵

Fazit: Durch die Planung werden keine Störungen vorbereitet die den maßgeblichen Bestandteilen des FFH-Gebiets Nr. 5615-303 *„Wald und Schiefergruben bei Langhecke und Klein-Weinbach“* und deren Erhaltungszielen erheblich entgegenstehen. Kumulationen durch das Zusammenwirken mit anderen Vorhaben können durch die geringen Planungsauswirkungen hinreichend ausgeschlossen werden.

⁴ <https://www.bfn.de/artenportraits/myotis-myotis#anchor-field-habitat> (aufgerufen 31.10.2025)

⁵ <https://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/meldungen/wordpress/fledermaeuse-photovoltaik/> (aufgerufen 31.10.2025)

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

3.1.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)

3.1.1.1 *Biologische Vielfalt*

Die Kartierung der Vegetation und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets fand im Rahmen einer Begehung Ende Mai 2023 statt. Die Differenzierung und Bewertung erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der zum Untersuchungszeitpunkt erkennbaren Pflanzenarten-Ausstattung, die Abgrenzung von Biotoptypen folgt der KompensationsV des Landes Hessen in der Neufassung vom Nov. 2018.

Relevante Tierarten wurden im Frühjahr 2023 sowie im Jahresverlauf 2024 erfasst.

Die Ergebnisse sind in der Anlage 1 *Lageplan zur Biotop- und Realnutzung* zusammengefasst.

3.1.1.2 *Boden*

Die Geologie des Plangebiets wird überwiegend von Tonschiefer bestimmt, entlang der der Gehölzstruktur im Südosten tritt dichter Diabas hinzu (*Geologieviewer Hessen*). Über dem Tonschiefer bzw. Diabas haben sich Braunerden, Pseudogleye und vereinzelt Podsol-Braunerden aus Tonschiefer, Grauwackenschiefer oder Phyllit gebildet (*Bodenviewer Hessen*).

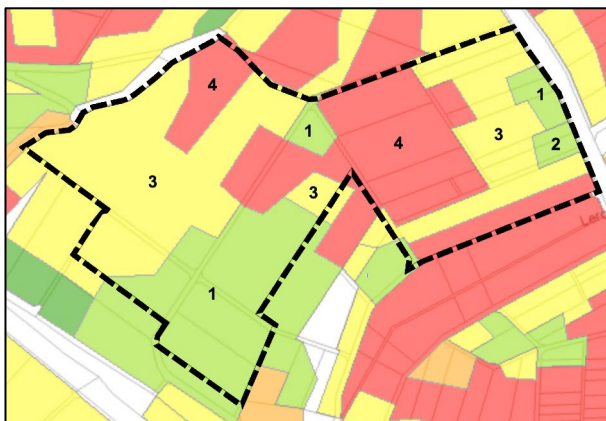


Abbildung 6: Funktionserfüllungsgrad nach Bodenviewer Hessen - Zugriff 10/2025

Für besondere Bodenfeuchtebedingungen gibt es keine Hinweise, allerdings wird der Fläche eine geringflächig *geringe*, überwiegend aber eine *mittlere bis extrem hohe Erosionsgefährdung* zugewiesen (*Bodenviewer Hessen*), was auf der Ausführungsebene zu beachten ist.

Nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung gem. *Bodenviewer Hessen* handelt es sich überwiegend um Flächen mit Böden von *sehr hoher* (Teilfläche 4), *mittlerer* (Teilfläche 3, 5) und *geringer* (Teilfläche 1, 2) Wertstufen.

Im Detail werden die Bodenfunktionen der Flächen wie folgt eingestuft (*Bodenviewer Hessen*):

Tabelle 4: Bodenfunktionale Bewertung gem. Bodenviewer Hessen

Fläche	Wertstufen (WS)				Gesamtbew.
	Standorttypis.	Ertragspotent.	Feldkapazität	Nitratrückhalt	
1: 23.700 qm	mittel	mittel	gering	gering	gering
2: 1.400 qm	mittel	mittel	mittel	mittel	gering
3: 42.700 qm	mittel	hoch	mittel	mittel	mittel
4: 29.900 qm	mittel	sehr hoch	hoch	hoch	sehr hoch

Auf Grund der agrarischen Vornutzung ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/ natürlichen biotischen Tragfunktion⁶ durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. euhemerob⁷ eingestuft werden.

Da keine bleibende Beeinträchtigung aufgrund der minimalinvasiven Anlagenherstellung und -ausführung in die Böden erfolgen (Aufständigung auf gerammten Profilen) sowie eine Weiterbewirtschaftung als extensive Grünlandfläche (und damit Regeneration der natürlichen Bodenfunktionen in ganzer Fläche) stattfindet, soll von einer gesonderten Begutachtung des Schutzguts Boden abgesehen werden.

Hinweis:

Laut rechtswirksamen FNP ragt ein Teil des beplanten Gebietes in eine ehemals bergbaulich genutzte Fläche hinein (im Ortsteil Münster war besonders der Eisenerzbergbau von Bedeutung). Die zuständigen Behörden werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme gebeten.

3.1.1.3 Klima und Luft

Die Lage ist subatlantisch getönt, sie profitiert innerhalb der noch vorherrschenden Westwinddrift vom Regenschatten des Rothaargebirges. Das Plangebiet liegt innerhalb der großräumigen Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen der von bewaldeten Kuppen und landwirtschaftlich genutzten Tallagen gegliederten östlichen Hintertaunus.

Übergeordnete Luftleitbahnen in Form großer Talräume sind von der Planung nicht betroffen, klimaschützende Vorrangfunktionen auf regionaler Ebene sind der Fläche nicht zuzuweisen.

Lokalklimatisch weisen die in Anspruch genommenen Ackerflächen grundsätzlich eine erhöhte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche auf. Aufgrund der Hang-Gegenlage zum Ortsteil Münster sowie der großflächigen Wald- und Feldfluren der Umgebung sind diesbezüglich aber keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokal-/ Stadtklimas zu erwarten - auch, weil keine Luftabflusshindernisse oder Vollversiegelung planungsrechtlich vorbereitet werden.

⁶ Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

⁷ vgl. z.B. Feldwisch, N.; Düntgen, J. (2010): "Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit". - LANUV NRW (Hrsg.), Arbeitsblatt 15 - Recklinghausen (vgl. Kap. 2.1 und 2.2, S. 7-12): euhemerob - starker anthropogener Einfluss - (Boden-)Nutzungstyp intensive genutzte Äcker, Gärten, Nadelwald < 100 Jahre.

(nach Tabelle 1, S. 8 - nach Lantzsch 2005 nach Sukopp 1972, Jeschke 1993 und Karl 1997)

3.1.1.4 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind, abgesehen vom Grund und Boden, keine kulturellen oder sachlichen Werte vorhanden. Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Da der östliche Hintertaunus aber eine sehr hohe geschichtliche Kontinuität aufweist, ist jedoch prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten können und dann nach den Denkmalschutzbestimmungen zu bergen und zu dokumentieren wären.

3.1.1.5 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums *Steinfischbacher Hintertaunus* innerhalb des *Östlichen Hintertaunus* (Teil des *Taunus*) (Klausing, 1988).

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich der Siedlungslage Münster, inmitten der klassisch-artifiziellen⁸ Agrarflur des südwestlich verlaufenden *Laubusbaches*. Die Fläche selbst ist nur wenig strukturiert. Allerdings werten die umgebenden Feldgehölze und ein Zufluss des *Laubusbachs* südöstlich der Fläche die Unterhänge der sich nördlich erhebenden bewaldeten Kuppen, und damit auch die landschaftliche Erholungseignung insgesamt, strukturell auf.

Aufgrund der Riedel-Lage ist die Fläche zwar dreiseitig exponiert (west-süd-nord), größere Fernsichten oder regional bedeutsame Sichtachsen sind aber aufgrund von Topographie und umgebenden Waldflächen nicht betroffen.

Lokal bestehen aber Sichtbezüge zum Ortsrand von Münster sowie zum Wingertsberg, der sich über dem Ortsteil südlich erhebt. Insofern ist die Anlage randlich einzugrünen und die Freiflächen sind als Grünland herzustellen, wodurch eine teilweise Einbettung der topographie-folgenden Anlage in die Landschaft gelingt.

3.1.1.6 Mensch

- Wohnen, Industrie und Gewerbe

Südlich des Plangebiets auf dem Scheitel des nächsten Riedels beginnen die Wohnbauflächen des Ortsteils Münster. Nach Norden, Osten und Westen hin erstreckt sich die freie Agrarflur.

Aufgrund von Eingrünung, Topographie und Distanz sind Blendeffekte für die Siedlungslage südlich der Anlage sowie für die umlaufenden Straßen nicht auf der Hand liegend.

⁸ Die „klassisch-artifizielle“ Eigenart eines Ortes kommt durch den Einfluss des menschlichen Wirkens zustande. Die Natur hat ihre „Bedrohlichkeit“, aber auch ihre wilde („romantische“) Schönheit verloren, das Landschaftsbild spiegelt das harmonische Miteinander von naturräumlichen Gegebenheiten und kultureller Nutzung wider (z.B. alte Weinbergstrukturen: relief-, boden- und klimaangepasste Bewirtschaftungsform).

Als „abstrakt-funktional“ werden diejenigen Landschaftsmerkmale bezeichnet, die sich der geistig-abstrakten („rationalen“) Betrachtungs- und Interpretationsweise erschließen. Die Ordnungskonzepte und/oder Zweckfunktionen des Landschaftsaufbaus bilden dabei den geistigen Hintergrund des Landschaftsverständnisses: Oberflächenform als Ausdruck der Entstehungsgeschichte; Gestaltung von Nutzflächen nach ökonomischen Richtlinien usw.

Eine „romantische Eigenart“ entsteht durch ungeordnete bis chaotische „Formen und Farbenvielfalt, unregelmäßige bis diffuse Bereichsabgrenzungen“, deren Raumqualitäten sich mit „räumliche Abgeschlossenheit, Geborgenheit und Idylle“ umschreiben lassen.

- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Eine verkehrliche Erschließung wird v.a. bauzeitig erfolgen, die Herstellung von Ver- und Entsorgungsstrukturen sind nicht erforderlich.

Die straßenrechtliche Bauverbots- und -beschränkungszone entlang der benachbarten Kreisstraße im Osten wird durch Rücknahme der Baugrenze auf Ebene des Bebauungsplans hinreichend berücksichtigt.

- Landnutzungsverteilung



Abbildung 7: Acker-/Grünlandzahl - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025

Bezüglich der **Agrarstruktur** ist festzustellen, dass die Ertragszahlen der Flächen wie folgt eingestuft werden:

Die Acker-/ Grünlandzahlen der Teilflächen liegen überwiegend zwischen > 60 und ≤ 80 , stellenweise sogar bis ≤ 85 (je grüner desto höher das Ertragspotential) und sinken nach Nordosten und Südwesten hin ab - hier werden sie in der rötlich eingefärbten Teilfläche mit > 20 bis ≤ 50 angegeben.

Vergleicht man die Böden mit den Böden der Agrarflur der Gemeinde wird deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials überwiegend im Durchschnitt der westlichen und zentralen Gemeindeteile liegt (Kernort, Niederselters, Eisenbach, Münster). In Verbindung mit dem vollumfänglichen Erhalt des landwirtschaftlichen Wegenetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen der Landwirtschaftsstruktur nicht feststellbar.

Vergleicht man die Böden mit den Böden der Agrarflur der Gemeinde wird

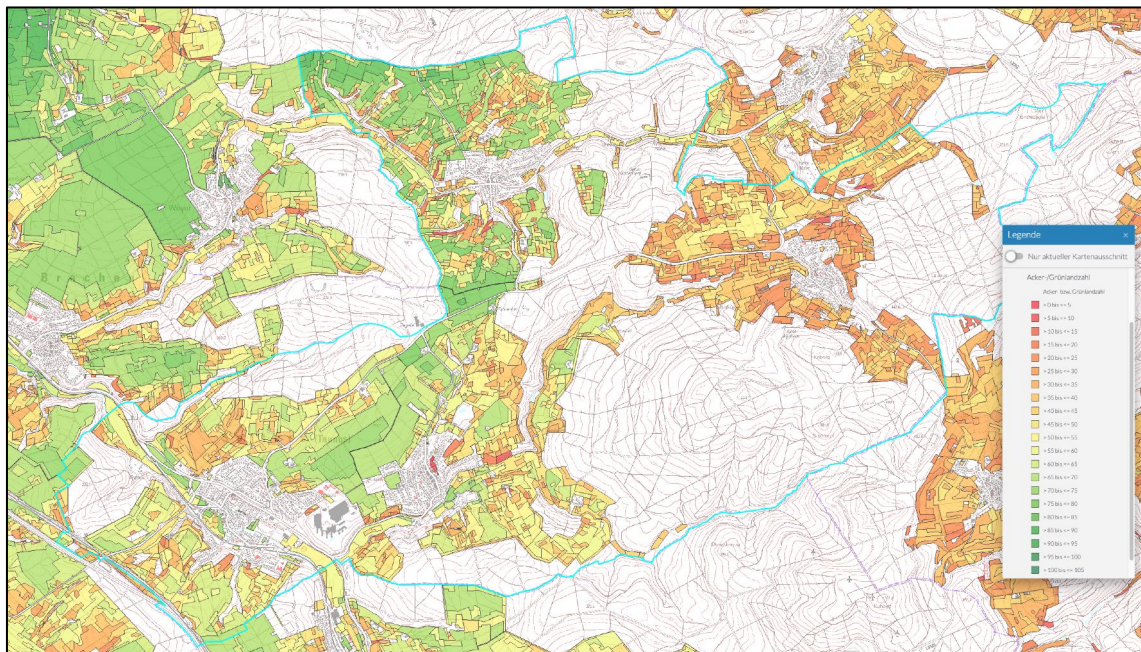


Abbildung 8: Acker-/Grünlandzahlen Umfeld - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025

Im Übrigen wurde die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen bereits auf Ebene der Regionalplanung planerisch vorbereitet.

- Freizeit und Erholung

In der Region sowie innerhalb der Gemeinde Selters (Taunus) hat die landschaftsgebundene Erholung grundsätzlich eine hohe Bedeutung.

Überregional bedeutende Wander- oder Radwegführungen sind nicht unmittelbar betroffen, eine lokale Relevanz ergibt sich für den östlich im Plangebiet gelegenen Wirtschaftsweg: Dieser leitet von der Ortslage hin zur *Alte Heerstraße* entlang der nördlichen Waldflächen (Taunus Touristik Service e. V.). Eine örtliche Funktion für die Feierabendholung und lokale Wanderwege können dem angrenzenden Flurwegesystem zugeordnet werden.

Die Wegeverbindungen bleiben erhalten und die Anlage wird entlang dieser eingegrünt - erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht ersichtlich (landschaftliche Erholungseignung: vgl. Kap. "Landschaft").

3.1.1.7 Wasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete (festgesetzte oder geplante, inkl. HQ_{extrem}) werden nicht berührt.

Die Fläche fällt im Südwesten zum *Laubusbach* hin ab, nach Südosten zu einem seiner Zuflüsse. Beide Gewässer werden inkl. ihrer Gewässerrandstreifen nicht berührt.

Die Fläche selbst ist aber aufgrund der Höhenlage mit einiger Sicherheit als grundwasserferner Standort anzusprechen. Die im Gebiet vorzufindenden kluftigen, dicht gelagerten Festgesteinsschichten (Diabas, Spilit, Schalstein, Keratophyr, Sediment) haben eine *geringe bis äußerst geringe* Durchlässigkeit (*Geologieviewer Hessen*), die Verschmutzungsempfindlichkeit wird *mit 3 und 4* eingestuft (*Gruschuvviewer Hessen*).

Aufgrund der Rammung der Profile sowie der lediglich überdachten aber nicht versiegelten Flächen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietswasserhaushalts nicht feststellbar.



Abbildung 9: Starkregenviewer Hessen - Ausschnitt

Wie die Fließpfadkarte des *Starkregenviewers Hessen* zeigt, werden die Ackerflächen der Teilgeltungsbereiche aufgrund der Hangneigung als *mäßig* (orange) bis *stark gefährdet* (rot) eingestuft und entlang der Wegeflächen bzw. des Talbodens des Seitentälchens können z.T. Fließpfade im Starkregenfall verlaufen.

Aufgrund der Rammung der Profilstände sowie der dauerhaften Grünlandvegetationsbedeckung nach Herstellung der Anlage sind hier aber eher Verbesserungen gegenüber dem Ist-Zustand (Intensivacker) übers Jahr erwartbar.

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse ergibt sich gegenüber dem Basisszenario folgende Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Tabelle 5: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

Schutzgut:	Prognose bei Nichtdurchführung:	
Biologische Vielfalt	Die Fläche wird weiterhin intensivlandwirtschaftlich bewirtschaftet und bleibt als solcher für die Tier- und Pflanzenwelt vollumfänglich nutzbar.	±
Boden	Die Böden behalten ihre Funktionen im Naturhaushalt, wobei die Belastungen durch die Landwirtschaft weiter einwirken.	±
Klima und Luft	Die an die Fläche geknüpfte Klimaaktivität bleibt vollumfänglich erhalten.	±
Kultur- und Sachgüter	Grund und Boden bleiben als Ressource weiterhin unverändert erhalten.	±
Landschaft	Die Fläche wird nicht verändert und das Landschaftsbild des Agrarhangs verändert.	±
Mensch	Die Fläche dient weiterhin der landwirtschaftlichen Produktion – die Notwendigkeit zur Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien würde aber aufgrund der Standortfaktoren sowie der Festlegungen auf übergeordneten Planungsebenen (Regionalplan) weiterhin einwirken.	±
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.	±
Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung: - Verschärfung der Bestandssituation ± keine relevanten Auswirkungen erwartbar + Aufwertung der Bestandssituation		

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung betrachtet.

Hierzu sind gem. Anlage 1 BauGB „soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i [BauGB] zu beschreiben“.

Das Kapitel wird zum zweiten Beteiligungsverfahren unter Berücksichtigung der i.R. der frühzeitigen Beteiligungsrunde eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.

Tabelle 6: Mögliche Wirkungen von PV-Freiflächenanlagen auf die Umwelt.

(verändert nach „Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen.“
- Bundesamt für Naturschutz BfN-Skripte 247, Tabelle S. 18, 2009)

Arten, Lebensräume und das Landschaftsbild (fett hervorgehoben) verändert nach [52] t=temporär; d = dauerhaft															
Anlagen und Prozesse	Wirkfaktoren	Schutzgüter									Wirkbereich				
		Kultur- und Sachgüter	Mensch / Erholung	Grundwasser	Oberflächenwasser	Boden	Pflanzen / Biotope	Tiere	Klima / Luft	Landschaftsbild	lokal	regional	überregional		
Vorgelagerte Prozesse															
Herstellung	1.1	Energiebedarf und Emissionen bei der Herstellung der Bauteile		t	t	t	t	t	t	t		X			
	1.2	Naturraumbeanspruchung	t		d	d	d	d	d		d	X			
Baubedingte Wirkfaktoren															
Baustelleneinrichtung	2.1	Flächenbelegung	t	t	t	t	t	t			t	X			
	2.2	Bodenverdichtung	d				d	d	d			X			
	2.3	Bodenabtrag	d				d	d	d			X			
Baubetrieb	3.1	Stoffliche Emissionen		t	t	t	t	t	t			X			
	3.2	Schallemissionen		t					t			X			
	3.4	Licht		t					t			X			
	3.3	Erschütterung		t					t			X			
Anlagebedingte Wirkfaktoren															
Betriebsgebäude, Module, Wege etc.	Flächenumwandlung:														
	4.1	Versiegelung	d		d		d	d	d			X			
	4.2	Veränderung der Vegetationsstruktur	d	d				d	d		d	X			
	4.3	Pflegemanagement	d	d	d	d	d	d	d	d	d	X	X		
	Emissionen und Sichtbarkeit der Anlage														
	5.1	Überschirmung (z.B. Schattenwurf)			d	d	d	d	d	d					
	5.2	visuelle Wahrnehmbarkeit, Licht, Reflexionen		d						d			X	X	
	5.3	Stoffliche Emissionen		t	t	t	t	t	t	t			X		
	5.4	Schallemissionen		t						t			X		
	Flächenzerschneidung:														
6.1	Barriere für wandernde Tierarten								d			X	X		
Betriebsbedingte Wirkfaktoren															
Kollektoren, Bauteile	7.1	Licht (-Reflexionen)		t					t		t	X	X		
	7.2	Erwärmung (Sonneneinstrahlung)						t	t	t		X			
Elektrische Leitungen	7.3	Elektromagnetische Felder							t			X			
	7.4	Erwärmung (Verlustwärme)					t	t	t			X			

3.4 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.4.1 Grünordnungskonzept

- noch zu ergänzen -

Maßnahmen zum jetzigen Bearbeitungsstand:

- vgl. grünordnerische (textliche) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB und
- „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in den textlichen Festsetzungen.

3.4.2 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

3.4.2.1 Bedarfsklärung und Bilanzierungsverfahren

Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung, und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind⁹. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt werden kann.

3.4.2.2 Bilanzierung des Bestands

Die Bilanzierung des Bestands erfolgt auf Grundlage der kartierten Realnutzung.

Die Wegeflächen, die zentral von Nord nach Südost und Südwest verlaufen werden nicht mitbilanziert, da hier keine wesentlichen Änderungen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Auf die gem. Anlage 2 zur KompV (Nr. 2.2.5 i.V.m. 2.3: Zusatzbewertung um 3 Biotopwertpunkte je 10 Wertpunkten der Ertragsmesszahl (EMZ) > 60) geforderte Zusatzbewertung für die **besonders hochwertigen Böden** im Plangebiet wird im vorliegenden Fall verzichtet, da diese durch

⁹ Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltende Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

- die lediglich geplanten Rammungen der Profilständer,
- eine Begrünung der Flächen im Vorfeld,
- die Auszäunung der Agrarbrüter-Förderungsflächen sowie
- die Installation einer Bodenkundlichen Baubegleitung

weitgehend geschont werden.

Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass sich die natürlichen Bodeneigenschaften unter dem Anlagenbetrieb mit einer extensiven Pflege über den Betriebszeitraum regenerieren werden, so dass von einer Erholung der Böden von der intensivlandwirtschaftlichen Nutzung derzeit auszugehen ist.

Hieraus ergibt sich folgende Bestandsbilanz:

Tabelle 7: Werte für die Biotoptypen – Bestand

Biotoptyp: Bestand	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
04.310 „Allee heimisch, standortgerecht“ Wert für die Allee im Nordosten.	50	36	1.800
06.330 „Sonstige extensiv genutzte Mähwiesen“ Wert für die extensiv genutzte Mähwiese im Südwesten.	3.500	55	192.500
06.350 „Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden“ Wert für die Wirtschaftswiese im Südosten.	500	21	10.500
06.380 „Wiesenbrachen und ruderale Wiesen“ Wert für die brachliegende Wiese am nordwestlichen Rand des Gebiets.	1.100	39	42.900
09.151 „Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Stand- orte, linear“ Wert für die artenarmen Wegsäume.	1.800	29	52.200
10.610 „Bewachsene unbefestigte Feldwege“ Wert für die im Gebiet verbreiteten bewachsenen Feldwege.	1.250	25	31.250
11.191 „Acker, intensiv genutzt“ Wert für die intensiv genutzten Ackerflächen.	86.000	16	1.376.000
GESAMT (Fläche)	94.200		1.707.150

3.4.2.3 Bilanzierung der Nachnutzung

Bezüglich der Überstellbarkeit mit Modulen innerhalb der Sondergebietsflächen ($\approx 84.250 \text{ qm}$) ergeben sich folgende Zulässigkeiten (gerundet):

GRZ 0,7 = 70 % Grundstücksfläche = überbaubare Fläche $\approx 58.950 \text{ qm}$

Hinsichtlich der Eingriffswirkung durch die Überdeckung mit den Solarpanelen bei der hier geplanten Bauart machen die Anlagenhersteller folgende Angaben (nach Centroplan Seamless Energy, Geilenkirchen, Email vom 11.12.2025, mod.):

- Bei der geplanten Ost-West-Ausrichtung kommt zwar weniger Licht durch als bei herkömmlichen Südausrichtungen, dennoch erreichen rd. 10-25 % des einstrahlenden Lichts den Erdboden unter den bifazialen Modulen.
- Die Module werden nicht lückenlos verlegt. Zwischen den Modulen gibt es Zwischenräume von ca. 2–5 cm (abhängig von Rahmenbreite und Montagesystem) - Wasser tropft und fließt hier direkt auf den Boden.

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass auch die Flächen unter den Modulen einem, wenn auch reduzierten, Niederschlagswasser- und Lichtregime unterliegen.

Insofern werden folgende kleinklimatischen Verhältnisse für die Vegetationsentwicklung zugrunde gelegt:

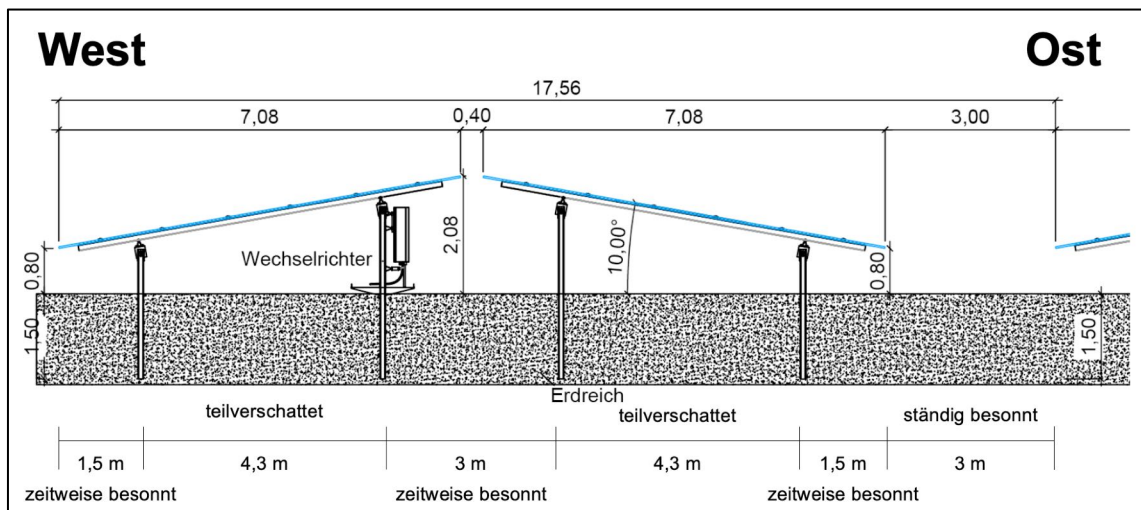


Abbildung 10: Montagesystem und Lichtverhältnisse der West-Ost-Anlage

(verändert nach Centroplan Seamless Energy, Geilenkirchen - Entwurfsstand 03.12.2025)

- Nicht mit Modulen überstellte Grundstücksflächen (25.300 qm):
 - **Ständig besonnte Flächen** zwischen den Modultisch-Doppelreihen und im Bereich der Agrarbrüter-Förderflächen:
--> Keine Abwertung für die Vegetationsentwicklung auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen (30 % der Sondergebietsflächen: 25.300 qm) sowie den Flächen für Natur und Landschaft (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: 4.000 qm).
- Mit Modulen überstellte Grundstücksflächen (58.950 qm):
 - **Zeitweise vollbesonnte Flächen** zwischen den Moduldächern und am Rand:
--> Abwertung um 3 Biotopwertpunkte auf rd. 40 % der überbaubaren Sondergebietsflächen (bei einer GRZ von 0,7: 23.600 qm).
 - **Teilverschattete Flächen** zentral unter den Moduldächern:
--> Abwertung um 6 Biotopwertpunkte auf rd. 60 % der überbaubaren Sondergebietsflächen (bei einer GRZ von 0,7: 35.350 qm).

Die **Randeingrünung** der Sondergebiete geht, entsprechend der Festsetzung, als Mischwert in die Bilanz ein: "Naturnahe Grünlandanlage" und "Neuanlage Gehölze im Innenbereich".

Hinsichtlich des **Landschaftsbilds** ist aufgrund der Riedel-Lage sowie den Anforderungen durch Agrarbrüter davon auszugehen, dass keine vollständige Einbindung erreicht werden kann. Aufgrund der umgebenden bewegten Topographie bleibt die Anlagen-Wirkung aber auf die Mesoebene begrenzt und durch die geplante Grüngestaltung sowie der topographie-folgenden Anlagenaufstellung kann hier dennoch eine zumindest teilweise Einbettung gelingen. Dennoch sind die verbleibenden Anforderungen an das Schutzgut Landschaftsbild durch Anwendung der Zusatzbewertung gem. Anlage 2 zur KompV (Nr. 2.2.1 i.V.m. 2.3: Zusatzbewertung um 1-3 Biotopwertpunkte je nach Wirkung gering-mittel-hoch) zu berücksichtigen.

Dabei ist aufgrund der Wirkungsbegrenzung auf die Mesoebene sowie der geplanten Ein- und Begrünungsmaßnahmen von einer max. mittleren Abwertung auszugehen.

Aufgrund der Ost-West-Ausdehnung der Anlage von > 500 m wurde bei der Gestaltung der PV-Anlage auf Freihaltung eines geeigneten zentralen Wanderungskorridors entlang des Wege-Flst. 31 geachtet - i.V.m. der Maßnahmenfläche für Agrarbrüter verbleibt hier ein nur kurzer Korridor zwischen den Anlagenteilen (aber auch entlang des Wege-Flst. 43 bleibt der von Rotwild derzeit genutzte Korridor in einer Breite von rd. 11 m offen). Die **Zerschneidungswirkung** wird im Folgenden ebenfalls durch eine Zusatzbewertung gem. Anlage 2 zur KompV (Nr. 2.2.2 i.V.m. 2.3: Zusatzbewertung um 1-3 Biotopwertpunkte je nach Wirkung gering-mittel-hoch) berücksichtigt.

Aufgrund des funktionalen Erhalts der zentralen Korridorfunktion wird von einer geringen Zerschneidungswirkung für Großwild ausgegangen, Amphibien und Klein- bis Mittelsäuger können die Zaunanlage aufgrund des geplanten Bodenabstands jederzeit passieren.

Hieraus ergibt sich folgende Bilanz für die Nachnutzung:

Tabelle 8: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

Biotoptyp: nach Grünordnung	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
06.370 "Naturnahe Grünlandanlage" Ständig besonnte Flächen: Wert für die nicht überstellte Grundstücksfläche (30 % des SO) zwischen den Modulreihen (25.300 qm) sowie für die anzulegenden Felderchenflächen (4.000 qm).	29.300	25	732.500
06.370 "Naturnahe Grünlandanlage", 25 BWP Wert für die durch Module überstellte Grundstücksfläche (GRZ 0,7) des SO (Sondergebiet - Freiflächenphotovoltaik). Zeitweise vollbesonnt (Abwertung um 3 BWP): 23.600 qm * 22 BWP/qm = 519.200 BWP Teilverschattet (Abwertung um 6 BWP): 35.350 qm * 19 BWP/qm = 671.650 BWP	58.950	22 bzw. 19	1.190.850
Mischwert: 06.370 "Naturnahe Grünlandanlage", 25 BWP 02.500 "Neuanlage Gehölze im Innenbereich", 20 BWP Wert für die Randeingrünung um die Sondergebiete. (20 + 25) / 2 = 22,5 BWP	5.950	22,5	133.875
Zusatzbewertung Landschaftsbild gem. Anlage 2 zur KompV (s.o.)	84.250	-2	-168.500
<i>Flächenkorrektur Landschaftsbild</i>	-84.250	0	0
Zusatzbewertung Zerschneidung gem. Anlage 2 zur KompV (s.o.)	84.250	-1	-84.250
<i>Flächenkorrektur Zerschneidung</i>	-84.250	0	0
GESAMT	94.200		1.804.475

3.4.2.4 Gesamt-Bilanz

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. - **1.707.150** Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind rd. + **1.804.475** Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein **rechnerischer Überschuss von + 97.325 BWP**.

Die Eingriffe im Sondergebiet können somit vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

3.4.3 Überwachungsmaßnahmen

"Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen" (BauGB, Anlage 1, Ziff. 2c)

Aufgrund der erhöhten Anforderungen an den Schutz der Biologischen Vielfalt sowie des Schutzguts Boden sind folgende Überwachungsmaßnahmen vorgesehen:

- Bodenkundliche Baubegleitung,
- Ökologische Baubegleitung.

3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine grundsätzliche Alternativenprüfung wurde im Vorfeld bereits auf Ebene des Regionalplans durchgeführt und durch Ausweisung eines "Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen" ist die grundsätzliche Eignung der Fläche bereits festgestellt.

3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall

3.6.1 Auswirkungen

Es wird davon ausgegangen, dass die Solaranlage wie auch die Nebenanlagen nach dem heutigen Stand der Technik errichtet werden und entsprechend hinreichend sicher sind.

3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

Auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich - spezifische Schutzvorkehrungen, z.B. bezüglich des Brandschutzes und des Schutzes bei Starkniederschlägen, sind auf den nachfolgenden Ebenen der konkreten Ausführungsplanung anlagenbezogen zu berücksichtigen.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

- noch zu ergänzen -

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kommunen haben gem. § 4c BauGB *„die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.“*

Die Bauverwaltung der Kommune wird nach Abschluss der Bauarbeiten, spätestens nach 5 Jahren ab der Realisierung, eine örtliche Begehung durchführen. Sollten dabei Mängel in der Durchführung oder unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung des Bauleitplans ersichtlich werden, so wird die Kommune prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

Zur Umsetzungsbegleitung sind frühzeitig

- eine Bodenkundliche Baubegleitung sowie
- eine Ökologische Begleitung

einzurichten.

5 Referenzliste

Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Jena, Stuttgart, 1994.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Floraweb. - www.floraweb.de.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz. – <https://www.wisia.de>.

Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

Dietz, M.; Höcker, L; Lang, J.; Simon, O. (2023): „Rote Liste der Säugetiere Hessens – 4. Fassung“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Eichler, L.; Georgiev, K., Kreuziger, J.; Korn, M. (2021): „Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 11. Fassung, Stand Dezember 2021“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Selters (Taunus).

- Frahm-Jaundes, E.; Braun, H.; Engel, U.; Gümpel, D. (2022): „Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) – Kartieranleitung“, Naturschutzskripte 8, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).
- Geoportal Hessen (2025): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – www.geoportal.hessen.de.
- HA - Hessen Agentur GmbH (2025): Hessen-Tourismus. – www.hessen-tourismus.de
- HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2025): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – www.lagis-hessen.de.
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (06/2023): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz. - Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, Wiesbaden.
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Geofachanwendungen (WebGIS). - <https://www.hlnug.de/?id=490>.
- | | |
|--|---|
| Individuelle Viewer für: | Lärm |
| Agrarbelange | Naturschutzinformationssyst. (Natureg) |
| Boden | Starkregen |
| Geologie | Wasserrahmenrichtlinien (WRRL) |
| Grund- und Trinkwasserschutz (GruSchu) | Wind-Atlas |
| Hitze | Geoportal Hessen: |
| Hochwasserrisikomanagement (HWRM) | Gewässer von wasserwirtschaftl. Bedeut. |
| Landesgrundwasserdienst (LGD) | Überschwemmungsgebiete |
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Geotope in Hessen. - <https://www.hlnug.de/themen/geologie/geotope>.
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (02/2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. - Wiesbaden
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (07/2014): „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen: Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“. - Wiesbaden.
- HMWEVL - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2025): Solarkataster Hessen. - <https://solar-kataster-hessen.de/appsk2/pv/>.
- Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens mit einer Karte der naturräumlichen Gliederung 1 : 200 000. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden (https://www.hlnug.de/fileadmin/doku-mente/naturschutz/Bekanntmachung/2021/Naturraum_Dokumentation.pdf).
- Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B. (1983): "Landschaftsbildanalyse" Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2025): Kulturdenkmäler in Hessen. – <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>.

Nehring, S.; Kowarik, I.; Rabitsch, W.; Essl, F. (2013). Naturschutzfachliche Invasivitätsbewertungen für in Deutschland wild lebende gebietsfremde Gefäßpflanzen. BfN-Skripten 352.

Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).

Standortkarte von Hessen: Geologische Karte. – 1 : 50.000.

Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.

Starke-Ottich, I.; Gregor, T.; Uebeler, M.; Frede, A. (2019): „Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens – 5. Fassung“, Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV).

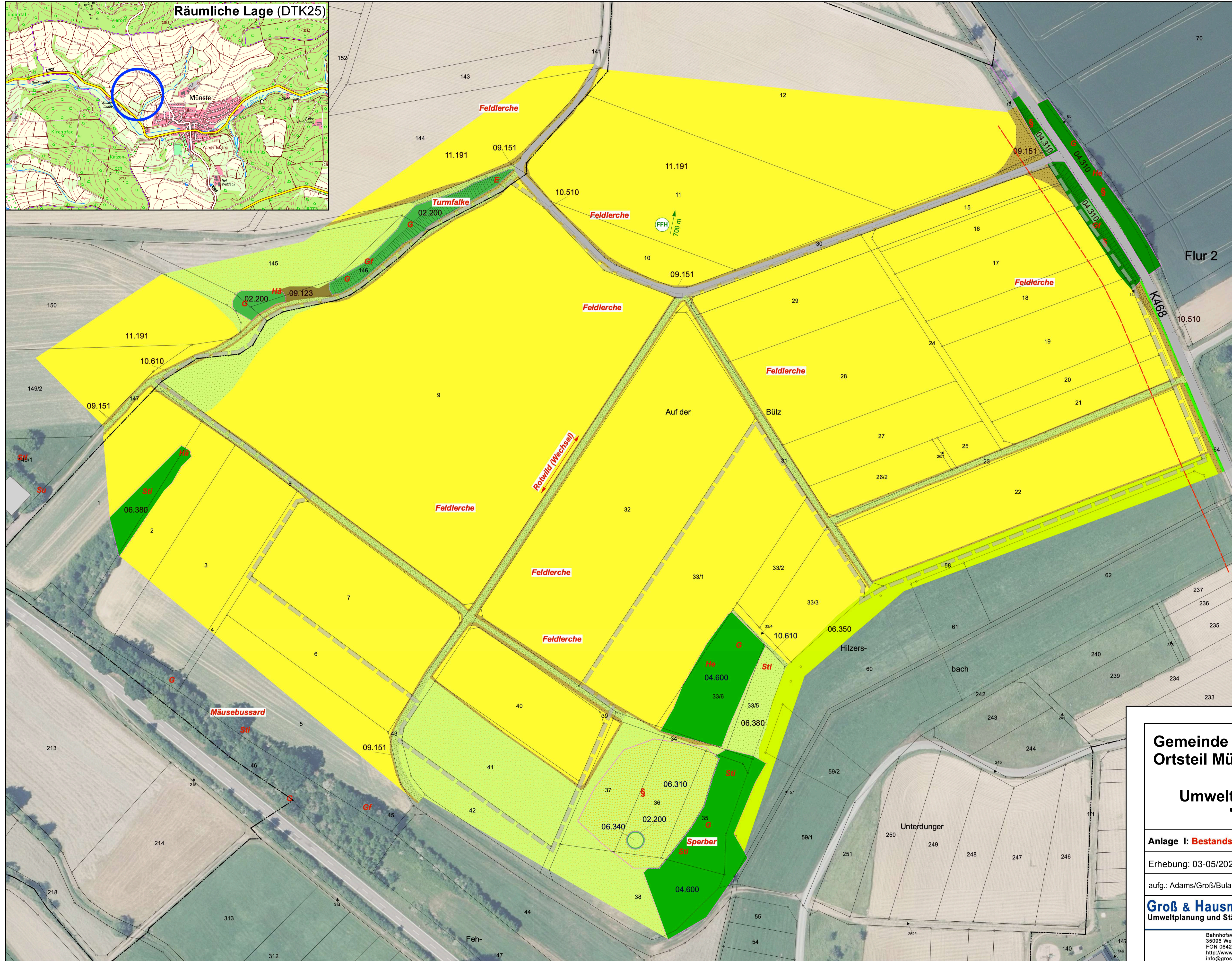
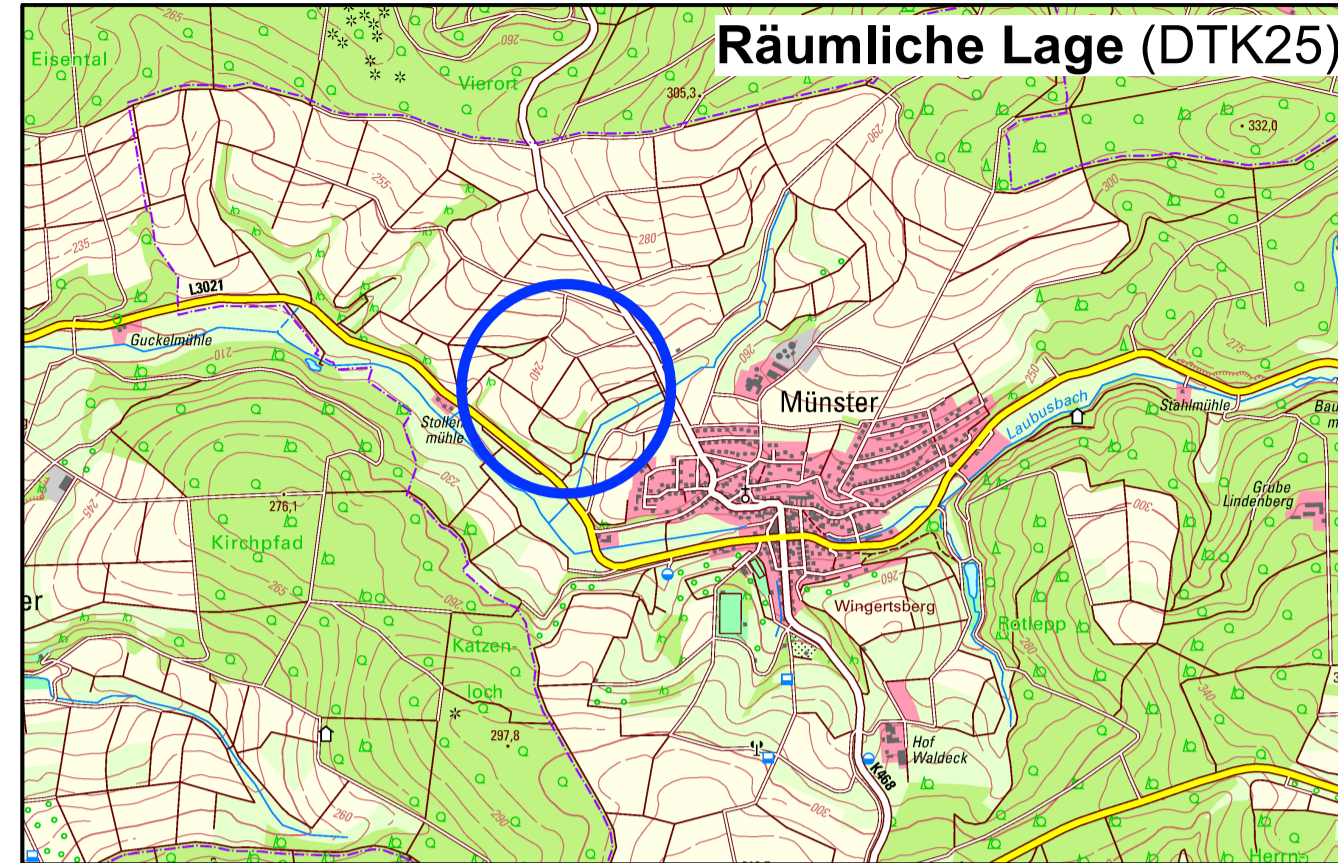
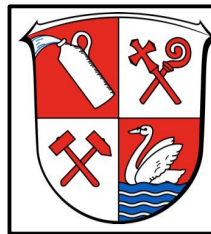
Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - www.staedtebauliche-klimafibel.de.

Gemeinde Selters (Taunus)

Februar 2026

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan zur Biotop- und Realnutzung



Bestandslegende
(Biototypen nach KompVO)

- 02.200 Gebüsch, heimisch, frisch
- 04.310 Allee
- 04.600 Feldgehölz
- 06.310 Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510)
- 06.340 Frischwiese, mäßig intensiv
- 06.350 Frischwiese, intensiv
- 06.380 ruderales Wiese
- 09.123 Artenarme Ruderalflur
- 09.151 Saum, frisch, artenarm
- 09.160 Straßenrand, intensiv, mit Entwässerungsmulde
- 10.510 Völlig versiegelte Fläche
- 10.610 Feldweg, bewachsen
- 11.191 Acker, intensiv genutzt

Böschung
 FFH-Gebiet "Wald und Schiefergruben bei Langhecke und Klein-Weinbach"

Biotope und Schutzgebiete

- Gesetzlich geschützter Biotop/LRT nach Anlage 1 der Richtlinie 92/43/EWG
- Biotopbestände, vorr. zu erhalten i.S. Vermeidung/Minderung § 13 BNatSchG

Artenschutzbefunde

Art planungsrelevante Art - Vorabstimmung
sonst. planungsrelevante Arten:

- E* Elster
- Fl* Feldlerche
- G* Goldammer
- Gf* Grünsittich
- He* Heckenbraunelle
- Hä* Bluthänfling
- Mb* Mäusebussard
- M* Mehlschwalbe
- Rk* Rabenkrähe
- Sti* Stieglitz
- Su* Sumpfrohrsänger
- Tf* Turmfalke
- Zf* Zwergfledermaus

Nachrichtlich

- Grenze des planerischen Geltungsbereichs
- Bauverbotszone gem. § 23 Abs.1 HStrG 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand

Gemeinde Selters (Taunus)
Ortsteil Münster

Umweltbericht zur Bauleitplanung "Solarpark Münster"

Anlage I: Bestands- und Konfliktplan

Erhebung: 03-05/2023 und 03-07/2025

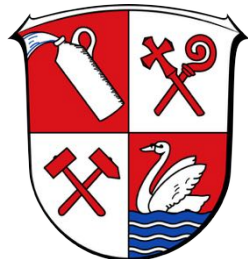
aufg.: Adams/Groß/Bulasch gez.: Lehner gepr.:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen



Gemeinde Selters (Taunus)
Ortsteil Münster

Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) **„Solarpark Münster“**

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Februar 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Inhalt

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.3	Verfahren	2
1.3.1	Verfahrensschritte.....	2
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung	3
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	4
1.5	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	6
2	Vorhaben- und Erschließungsplan	7
3	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	9
3.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM) und Teilregionalplan Energie (TRPEM)	9
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	11
3.3	Fachgesetzliche Anforderungen	12
3.3.1	Bergbau	12
3.3.2	Straßenrecht	12
3.3.3	Biologische Vielfalt.....	12
3.3.4	Sonstige Restriktionen.....	12
4	Umweltprüfung	13

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet auf OpenStreetMap-Grundlage</i>	1
<i>Abbildung 2: Fläche der geplanten PV-FFA auf Katasterbasis</i>	2
<i>Abbildung 3: Fläche der geplanten PV-FFA auf Luftbildbasis</i>	2
<i>Abbildung 4: Acker-/Grünlandzahl - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025</i>	5
<i>Abbildung 5: Acker-/ Grünlandzahlen Umfeld - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025</i>	5
<i>Abbildung 6: Bebauungsplan-Vorentwurf mit Belegungsplan - Auszug Belegungsplan</i>	7
<i>Abbildung 7: Detail Montagesystem - Auszug Belegungsplan</i>	8
<i>Abbildung 8: Fläche der geplanten PV-FFA - Auszug RPM 2010</i>	9
<i>Abbildung 9: Fläche der geplanten PV-FFA - Auszug TRPEM 2016</i>	9
<i>Abbildung 10: FNP-Ausschnitt - vor der Änderung</i>	11
<i>Abbildung 11: FNP-Ausschnitt - nach der Änderung</i>	11
<i>Abbildung 12: Planteil - unmaßstäblich</i>	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Teil B: Umweltbericht (als Konzeptentwurf)

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

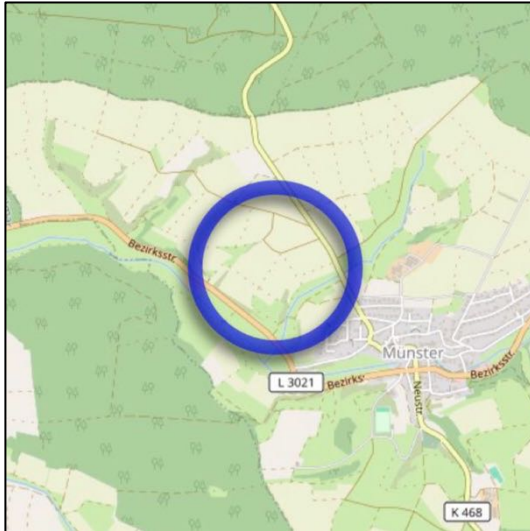


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet auf OpenStreetMap-Grundlage

Die Fa. ReEnReal Projekt GmbH ist an die Gemeinde Selters (Taunus) herangetreten, weil sie beabsichtigt, nordwestlich des Ortsteils Münster eine PV-Freisflächenanlage (PV-FFA) auf einer Fläche von netto rd. 8,3 ha zu errichten. Im Nordwesten verläuft angrenzend die Kreisstraße K 468 und südwestlich der Fläche mit etwas Abstand die Landesstraße L 3021. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Vorhaben dient der Nutzung erneuerbarer Energien und damit auch der angestrebten Energiewende durch die Reduzierung der Nutzung fossiler Energieträger. Das Vorhaben trägt damit auch zu einer Vermeidung von Emissionen bei und dient dadurch auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung.

„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“ (§ 2 EEG – „Erneuerbare Energien-Gesetz“ vom 21. Juli 2014, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 geändert worden ist).

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 formuliert in Kapitel 7.2 die Zielvorgabe, bis zum Jahr 2020 mindestens ein Drittel des Endenergieverbrauchs - ohne Verkehr - durch möglichst regional erzeugte Erneuerbare Energien abzudecken. Nach der vorstehenden Prognose müsste Mittelhessen demzufolge im Jahr 2020 durch die Nutzung Erneuerbarer Energien rd. 6.085 GWh (Strom und Wärme) erzeugen.¹

Das Vorhaben entspricht damit gleich mehreren Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch – BauGB) und ist insofern im öffentlichen Interesse.

Planungsrechtlich liegt das Gelände im Außenbereich nach § 35 BauGB und stellt ein nicht-privilegiertes Vorhaben dar, der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters (Taunus) stellt den Bereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans.

¹ Grundsatzpapier: Raumordnerische Steuerung von Standorten für raumbedeutsame Photovoltaik-Freisflächenanlagen, Stand Juni 2012.

Die Gemeinde Selters (Taunus) hat infolgedessen am 26.03.2025 gem. § 2 (1) BauGB die Beschlüsse zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Münster“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich gefasst.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

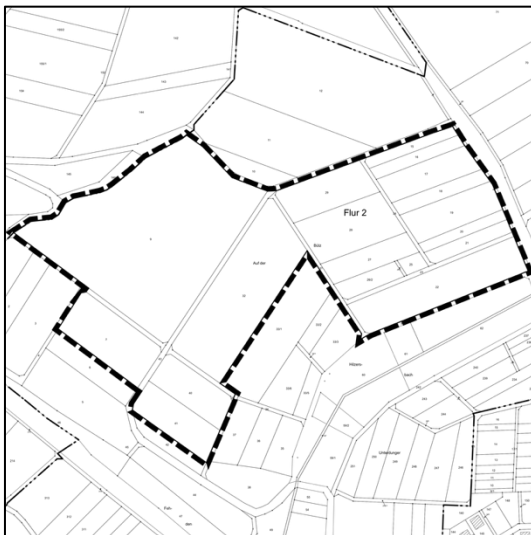


Abbildung 2: Fläche der geplanten PV-FFA auf Katasterbasis



Abbildung 3: Fläche der geplanten PV-FFA auf Luftbildbasis

Die geplante PV-FFA liegt nordwestlich des Ortsteils Münster, zwischen der Kreisstraße K 468 im Nordosten und der Landesstraße L 3021 im Südwesten. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Intensivackerbau) und liegt in der freien Feldflur der Gemarkung Münster. Die Abgrenzung orientiert sich an den umlaufenden Wirtschaftswegen/ der Kreisstraße bzw. der verfügbaren Flurstücke.

Das rd. 9,6 ha große Plangebiet umfasst bzw. tangiert folgende Flurstücke in der Gemarkung Münster, Flur 2:

Flurstücke: 7, 8 (tw), 9, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26/1, 26/2, 27, 28, 29, 31, 32, 39 (tw), 40, 41 und 43 (tw).

1.3 Verfahren

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) liegen nicht vor. Die Bauleitplanung ist daher im 2-stufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

1.3.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.03.2025
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____.____ bis _____.____.____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____.____.____ bis _____.____.____
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB	_____.____.____
7.	Rechtswirksam durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	_____.____.____

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein².

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“³

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁴) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁵) und erhöhen somit auch

² Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

³ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁴ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁵ § 1a Abs. 2 BauGB

„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 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 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich 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.“

die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen- den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.⁶

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Die Errichtung von großflächigen Solaranlagen durch Nachverdichtung im Innenbereich ist i.d.R. nicht möglich und größere Konversionsflächen in der Gemeinde Selters (Taunus), welche sich für derartigen Zweck eignen, sind nicht frei vorhanden - Innenentwicklungsmöglichkeiten für großflächige Solaranlagen sind insofern nicht vorhanden.

Da hier jedoch landwirtschaftliche Flächen überplant werden, wird die Umwidmungssperrklausel berührt.

Eine grundsätzliche **Alternativenprüfung** wurde im Vorfeld bereits auf Ebene des Regionalplans Mittelhessen durchgeführt und die Fläche ist als "Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen" ausgewiesen. Insofern ist eine darüberhinausgehende Alternativenprüfung nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung planungsrelevanter Faktoren wie möglichst geringe Auswirkung von Spiegelungen, Topographie und Nähe zu Infrastruktur weist das aktuelle Plangebiet grundsätzlich eine gute Eignung zur Errichtung eines Solarparks auf.

Bezüglich der **Agrarstruktur** ist festzustellen, dass die Ertragszahlen der Flächen wie folgt eingestuft werden:

⁶ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.



Abbildung 4: Acker-/Grünlandzahl - Bodenvierer Hessen, Zugriff 10/2025

Die Acker-/ Grünlandzahlen der Teilflächen liegen überwiegend zwischen > 60 und ≤ 80 , stellenweise sogar bis ≤ 85 (je grüner desto höher das Ertragspotential) und sinken nach Nordosten und Südwesten hin ab - hier werden sie in der rötlich eingefärbten Teilfläche mit > 20 bis ≤ 50 angegeben.

Vergleicht man die Böden mit den Böden der Agrarflur der Gemeinde wird deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials überwiegend im Durchschnitt der westlichen und zentralen Gemeindeteile liegt (Kernort, Niederselters, Eisenbach, Münster).

chen und zentralen Gemeindeteile liegt (Kernort, Niederselters, Eisenbach, Münster).

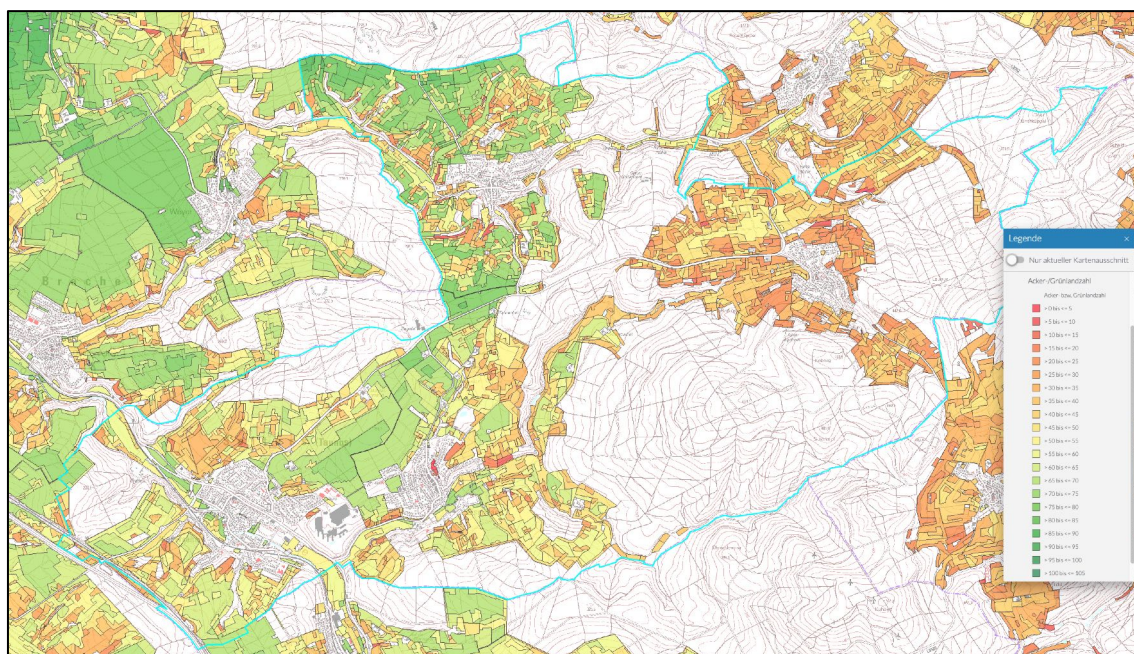


Abbildung 5: Acker-/Grünlandzahlen Umfeld - Bodenvierer Hessen, Zugriff 10/2025

In Verbindung mit dem vollumfänglichen Erhalt des landwirtschaftlichen Wegenetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen der Agrarstruktur nicht feststellbar.

Bei der Projektfläche von 8,85 ha handelt sich um 21 Flurstücke, die von 11 Eigentümer gehalten werden. Die gesamte Fläche wird von einem Landwirt bewirtschaftet (außer einer kleinen Parzelle im westlichen Bereich). Der Landwirt selbst hält 5 Flurstücke und hat mit dem Investor in 2022 einen Pachtvertrag abgeschlossen, so dass bisher davon auszugehen ist, dass seine **betrieblichen Belange** von dem Solarpark nicht negativ tangiert werden.

Demnach stehen betriebliche Belange dem Vorhaben nicht entgegen.

Da die PV-FFA ohne nennenswerte flächenhafte **Bodenversiegelungen** errichtet (gerammte Metallprofile) wird, werden erhebliche Versiegelungsanteile verhindert. Darüber hinaus werden die Flächen zwischen und unter den Modulen anschließend als Grünland

gepflegt, so dass auch von einer Regeneration der durch intensive Ackernutzung beeinträchtigten natürlichen Bodenfunktionen auszugehen ist. Hinsichtlich des Schutzguts Boden sind somit erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens nicht feststellbar.

Die Gemeinde Selters (Taunus) bewertet daher die Auswirkungen einer Inanspruchnahme der Fläche auf die Agrarstruktur im Gemeindegebiet, die betroffenen Betriebe sowie die natürlichen Bodenfunktionen als gering und insofern hinnehmbar.

Im Übrigen wurde die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen bereits auf Ebene der Regionalplanung planerisch vorbereitet.

1.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des Weltklimaberichts der Vereinten Nationen (UN) ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen.

Mit der BauGB Novelle 2011 („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“) wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen erleichtert.⁷

Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Mit der Entscheidung über den Ausstieg aus der Nutzung der Kernenergie wurde gleichzeitig die Entscheidung hin zu den Erneuerbaren Energien getroffen. Diese gelten als Motor der Regionalentwicklung und sind zu fördern. Vor allem ländliche Regionen schaffen sich durch den dezentral betriebenen Ausbau der Erneuerbaren Energien die Möglichkeit, eine nachhaltige, sichere und auf lange Sicht gesehene preiswerte Strom- und Wärmeversorgung auf ihrer Ebene sicherzustellen. Sie minimieren damit ihre Abhängigkeit von externen Einflüssen nationaler und internationaler Energiemärkte. Für Kommunen eröffnen sich durch die Ansiedlung von neuen gewerblichen Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien außerdem Einnahmequellen, die zur Konsolidierung der kommunalen Haushalte bzw. zur Verbesserung der räumlichen, sozialen und wirtschaftlichen Strukturen beitragen können.⁸

Im Ausbau der Erneuerbaren Energien kommt der Solarenergie bundes-, aber auch hessenweit eine wichtige Rolle zu. Sie besitzt, nach der Windkraft, das größte Ausbaupo-

⁷ zitiert aus: Bundestagsdrucksache 17/6076, vom 06.06.2011

⁸ aus: Teil-Regionalplan-Energie Mittelhessen 2016, Seite 4

tential und im Jahr 2011 wurde bundesweit mehr als 15 % des erneuerbaren Stroms aus Sonnenenergie gewonnen.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 formuliert in Kapitel 7.2 die Zielvorgabe, bis zum Jahr 2020 mindestens ein Drittel des Endenergieverbrauchs - ohne Verkehr - durch möglichst regional erzeugte Erneuerbare Energien abzudecken. Nach der vorstehenden Prognose müsste Mittelhessen demzufolge im Jahr 2020 durch die Nutzung Erneuerbarer Energien rd. 6.085 GWh (Strom und Wärme) erzeugen.⁹

Dieser Zielvorgabe möchte die Gemeinde Selters (Taunus) nun durch die vorliegende Bauleitplanung entsprechen.

2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als „Sondergebiet – Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt und der Versiegelungsgrad wird bei 70 % (GRZ 0,7) beschränkt - hier werden auch die Flächen miteingerechnet, die lediglich mit Solarpaneelen überdacht werden. Dabei wird die Bauverbotszone entlang der Kreisstraße in der gesetzlichen Breite von 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand berücksichtigt.

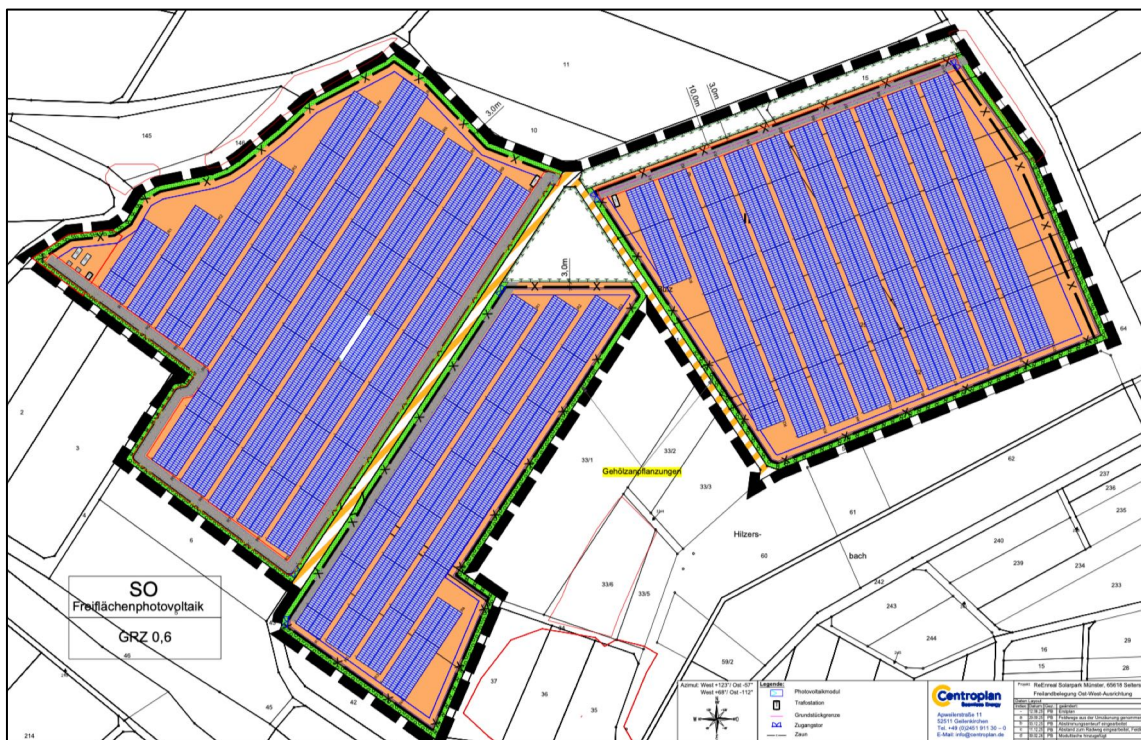


Abbildung 6: *Bebauungsplan-Vorentwurf mit Belegungsplan - Auszug Belegungsplan*

(Centroplan Seamless Energy, Geilenkirchen - Entwurfsstand 02/2026)

⁹ Grundsatzpapier: Raumordnerische Steuerung von Standorten für raumbedeutsame Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Stand Juni 2012.

Die Module werden in aufgeständerter Bauweise wie folgt errichtet:

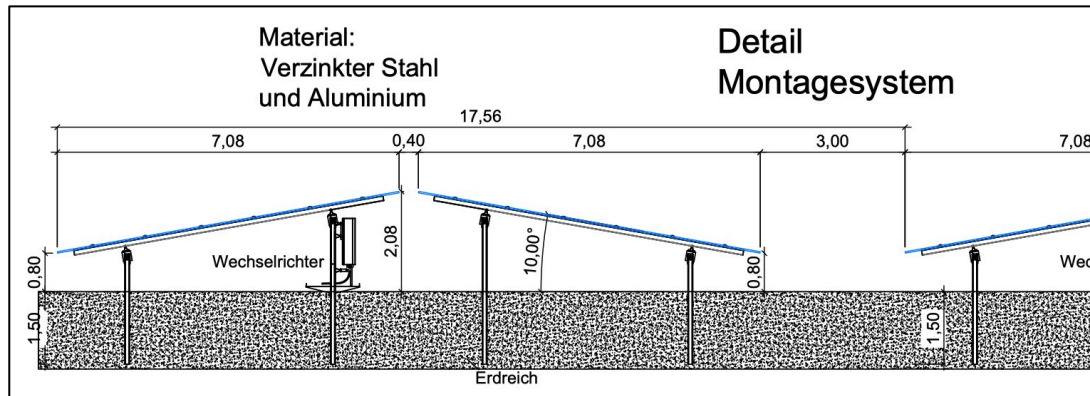


Abbildung 7: Detail Montagesystem - Auszug Belegungsplan

(Centroplan Seamless Energy, Geilenkirchen - Entwurfsstand 03.12.2025)

Die Belegungsflächen werden umlaufend in einer Breite von 3 m eingegrünt, wobei im Bereich benachbarter Gehölze bzw. der drei Feldlerchenmaßnahmen (planinterne Artenhilfsmaßnahmen: Quadratische Freifläche im Westteil, dreieckige Fläche im nördlichen Anschluss der zentralen Teilfläche und 10 m breiter Randstreifen entlang der Nordgrenze des Ostteils) auf eine Anpflanzung von Gehölzen verzichtet wird.

Hinsichtlich einer möglichen Bürgerbeteiligung hat der Investor im Winter/Frühjahr d.J. in den Ausschusssitzungen und bei der Gemeindevertretung die *pro regionale energie eG* als Partner bei der Gemeinde vorgestellt, die ihr Interesse bekundet hat, nach Vorlage aller Genehmigungen das PV-Projekt zu übernehmen, um es anschließend zu errichten und zu betreiben. Ziel der Gesellschaft ist es, die im regionalen Einzugsbereich wohnenden Bürger an dem Solarpark zu beteiligen. Wie die Ausgestaltung einer solchen Beteiligung ausschauen kann, ist derzeit noch offen. Im Gespräch war die Beteiligung in Form des Neueintritts in die Genossenschaft als Mitglied oder der finanziellen Beteiligung als sog. Nachrangdarlehen mit einer festen Verzinsung.

(vgl. a. Vorhaben- und Erschließungsplan in Anlage zur Begründung)

3 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM) und Teilregionalplan Energie (TRPEM)

„Der Solarenergie ist im Hinblick auf eine klimaschonende Energieversorgung eine hohe Bedeutung beizumessen. Im Vergleich besitzt die Solarenergie nach der Windenergie das größte Ausbaupotenzial bei den Erneuerbaren Energien.

Photovoltaikanlagen wandeln die Solarenergie in elektrischen Strom um, der entweder unmittelbar vor Ort und ohne Belastung des Stromnetzes verbraucht werden kann oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird. Mittelhessen gehört zu einer Zone relativ hoher Einstrahlung, so dass sich potenziell geeignete Standorte für die Nutzung der Strahlungsenergie über die gesamte Region verteilen.

Das Land Hessen hat mit dem Energiegipfel vom 10. November 2011 für Photovoltaik ein Ausbauziel von 6 TWh/a formuliert und damit dem Ausbau der Photovoltaik eine wesentliche Bedeutung eingeräumt.“ (zu 2.3.-1 bis 2.3-4, TRPEM 2016/2020)

Die Gemeinde Selters (Taunus) mit dem zentralen Ortsteil „Niederselters (Taunus)“ ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „*Ordnungsraum*“ eingestuft.¹⁰

Das Plangebiet liegt gem. RPM 2010 vollständig in einem „**Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft**“ sowie nach Teilregionalplan Energie Mittelhessen (TRPEM 2016) überwiegend in einem „**Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen**“.



Abbildung 8: Fläche der geplanten PV-FFA - Auszug RPM 2010

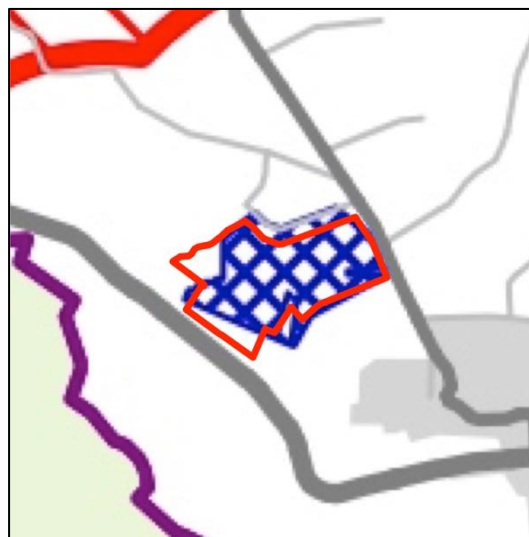


Abbildung 9: Fläche der geplanten PV-FFA - Auszug TRPEM 2016

Wie auf der Abbildung ersichtlich, nutzt die vorliegende Planung das "**Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen**" fast vollständig aus. Im Rahmen der Bestandskartierung zeigt sich, dass die nicht überplanten Flächen entlang der südlichen Gebietsabgrenzung ein Vogelschutz-Gehölz, einen geschützten Biotop sowie ein Fließgewässer III. Ordnung inkl. geschütztem Gewässerrandstreifen beinhalten (vgl. Bestandsplan im Umweltbericht).

¹⁰ aus: RPM 2010, 4.3-15 (Z)

Diese Flächen stehen somit für eine Inanspruchnahme durch eine PV-FFA nicht zur Verfügung und werden daher an den nordwestlichen Rand der aktuell geplanten Anlage verlagert.

Der TRPEM 2016 trifft in diesem Zusammenhang hinsichtlich der rechtlichen Wirkung aber auch folgende Aussage:

„Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten PV-FFA ist eine Angebotsplanung zur Unterstützung der kommunalen Planung. Die ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete PV-FFA sind als Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung und sonstiger Fachplanungen besonders zu berücksichtigen und insoweit einer Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen zugänglich. Dabei ist der Nutzung als PVFFA gemäß § 7 Satz 1 Ziff. 2 ROG ein besonderes Gewicht beizumessen. Begründete Abweichungen sind ebenso möglich, wie auch PV-FFA ggf. an anderer Stelle im Gemeindegebiet im Rahmen der kommunalen Planung entstehen können. Die regionalplanerische Vorbehaltsfestlegung führt demnach nicht zu einer abschließend verbindlichen regionalplanerischen Standortsteuerung von PV-FFA, sondern hat vielmehr den Charakter einer regionalplanerischen Vorleistung für die nachfolgende kommunale Bauleitplanung.“

Erhebliche Konflikte aufgrund der Anpassung der "Vorbehaltsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen" sind daher nicht feststellbar.

Hinsichtlich der Darstellung als **"Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft"** trifft der RPM 2010 folgende Aussagen:

„In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.“¹¹

„Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:

- *Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben,*
- *Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha,*
- *Photovoltaikanlagen,*
- *Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie*
- *Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha.*

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.“¹²

Wie in Kap. "Bodenschutz in der Bauleitplanung" oben dargelegt, stehen dem Vorhaben weder betriebliche noch agrarstrukturelle Belange entgegen, erhebliche Konflikte aufgrund des "Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft" sind daher nicht feststellbar.

Nach dem TRPEM 2016 sind die **"Flächeninanspruchnahme durch PV-FFA auf landwirtschaftlichen Flächen (raumbedeutsame und nicht raumbedeutsame Anlagen)** inner-

¹¹ aus RPM 2010: 6.3-2 (G) (K)

¹² aus RPM 2010: 6.3-3 (Z)

halb einer Gebietskörperschaft **auf 2 % der Fläche der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft zu begrenzen**" (Ziel 2.3-4 des TRPEM 2016).

Hinsichtlich dieser Begrenzung ist festzustellen, dass die Gesamtflächen der aktuell geplanten Solaranlage (netto rd. 8,3 ha) nur rund ein Viertel der möglichen 2 % ausnutzen (gem. Hess. Gemeindestatistik (Mai 2020) beträgt die Summe der landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet rd. 1.600 ha = max. 32 ha PV-FFA zulässig).

Demnach liegt sie noch innerhalb der Zielvorgabe des TRPEM 2016 und Konflikte sind diesbezüglich nicht vorhanden.

Der Regionalplan enthält somit keine, der Planung entgegenstehende Zielaussagen.

Aufgrund der inhaltlichen Ausrichtung des Vorhabens im Hinblick auf die angestrebte Energiewende durch den regional orientierten Ausbau regenerativer Energiequellen erscheint das Vorhaben insgesamt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

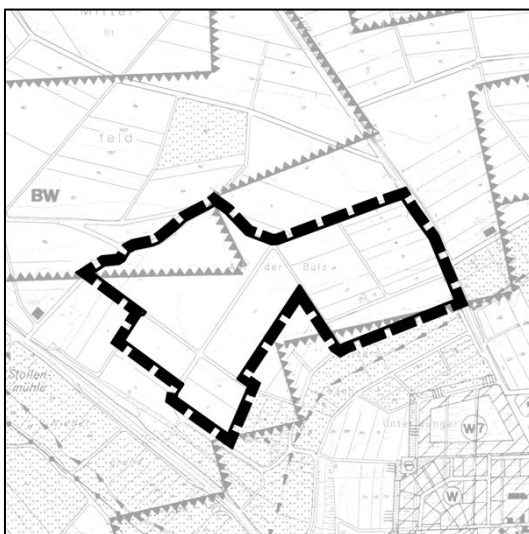


Abbildung 10: FNP-Ausschnitt - vor der Änderung

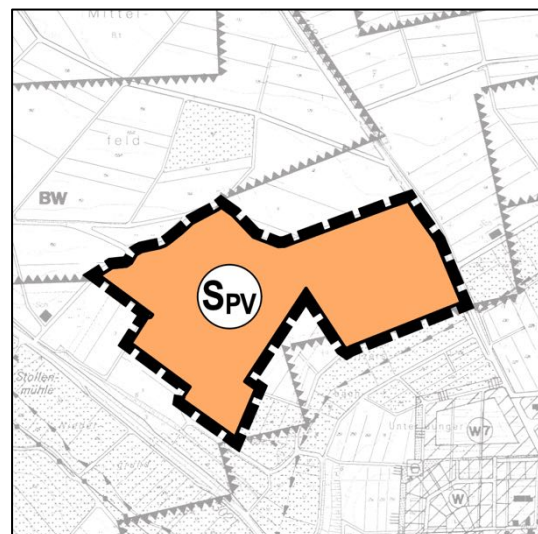


Abbildung 11: FNP-Ausschnitt - nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters (Taunus) aus dem Jahr 2002 stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Nordwesten und Südosten ragt die Fläche auch in eine „Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen/ Bergwerksfelder“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 i.V.m. § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) hinein.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist daher, parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans, auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich erforderlich.

Das Plangebiet wird somit entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig im FNP vollflächig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbauflächen – Photovoltaik“ (SPV) dargestellt.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Hinweis: Die für Bergbau zuständigen Behörden werden i.R. der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beteiligt.

3.3 Fachgesetzliche Anforderungen

3.3.1 Bergbau

Laut aktuell gültigem FNP ragt ein Teil des Plangebiets in eine ehemals bergbaulich genutzte Fläche hinein. Die zuständigen Behörden werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beteiligt.

3.3.2 Straßenrecht

Entlang von Kreisstraßen gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt („Bauverbotszone“) und ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

Die Bauverbotszone der K 468 wird daher bei der Planung durch Festsetzung der Baugrenze auf Bebauungsplanebene beachtet.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an (ebenfalls nachrichtlich dargestellt). Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenverkehrsbehörde.

3.3.3 Biologische Vielfalt

vgl. Umweltbericht, Kap. "Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich":

- FFH-Gebiet in rd. 750 m Entfernung: Nach der Prognose im Kapitel "FFH-Gebiet..." im Umweltbericht sind keine Konflikte mit den Schutzziele feststellbar.
- Spezifische Artenschutzbelange sind zu beachten: Es werden drei geeignete Freiflächen innerhalb der Anlage als Feldvogelförderungsflächen hergestellt und gepflegt, so dass davon auszugehen ist, dass innerhalb der Anlage weiterhin ausreichende Habitatbedingungen für 6 Reviere vorhanden sind.

3.3.4 Sonstige Restriktionen

Nach folgenden Quellen sind über die o.g. Anforderungen keine weiteren Schutzgebiete/ Schutzgegenstände betroffen: Bestandsaufnahme, Bodenvierer Hessen, Geoportal Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Natureviewer Hessen, Regionalplan, Flächennutzungsplan.

4 Umweltprüfung

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die Angaben zur Grünordnung in der Begründung sowie auf den Umweltbericht (Konzeptentwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Münster“ verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird.

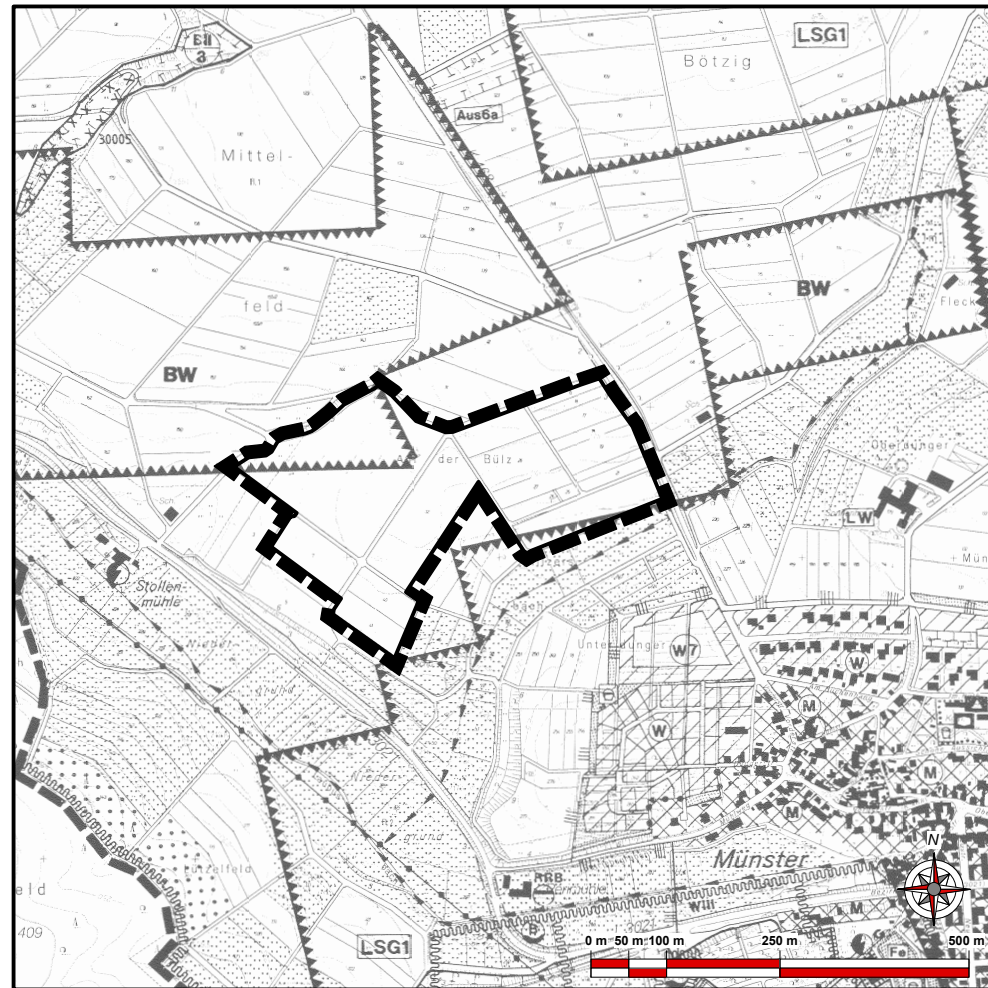
Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend sind.

Gemeinde Selters (Taunus)

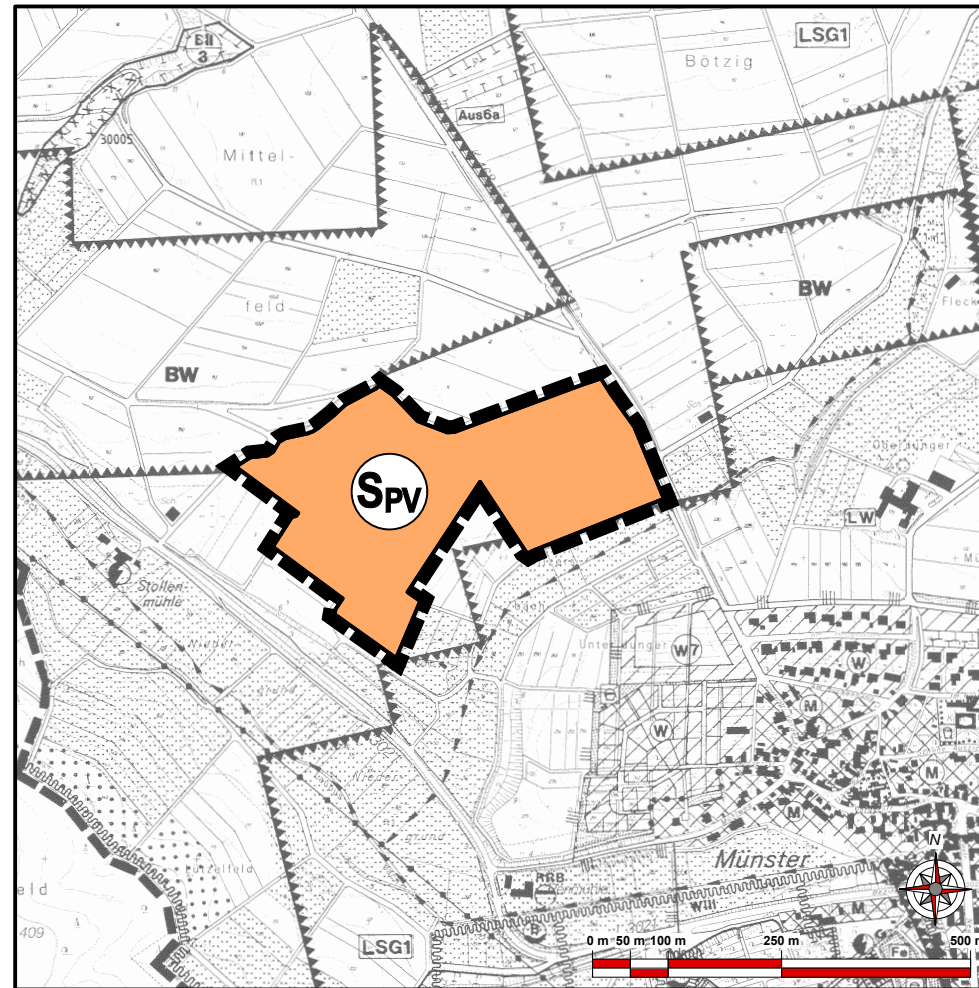
Februar 2026



Flächennutzungsplan vor der Änderung



Flächennutzungsplan nach der Änderung



Verfahrensvermerke

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am _____ gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans "Solarpark Münster" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am _____.
- 2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf, Begründung und Umweltprüfung vom _____ bis zum _____. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am _____.
- 3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom _____ bis zum _____ aufgefordert.
- 4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf, Begründung und Umweltprüfung vom _____ bis zum _____. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am _____.
- 5. BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom _____ bis zum _____ aufgefordert.
- 6. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die FNP-Änderung wurde am _____ in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt.
Gemeinde Selters (Taunus), den _____

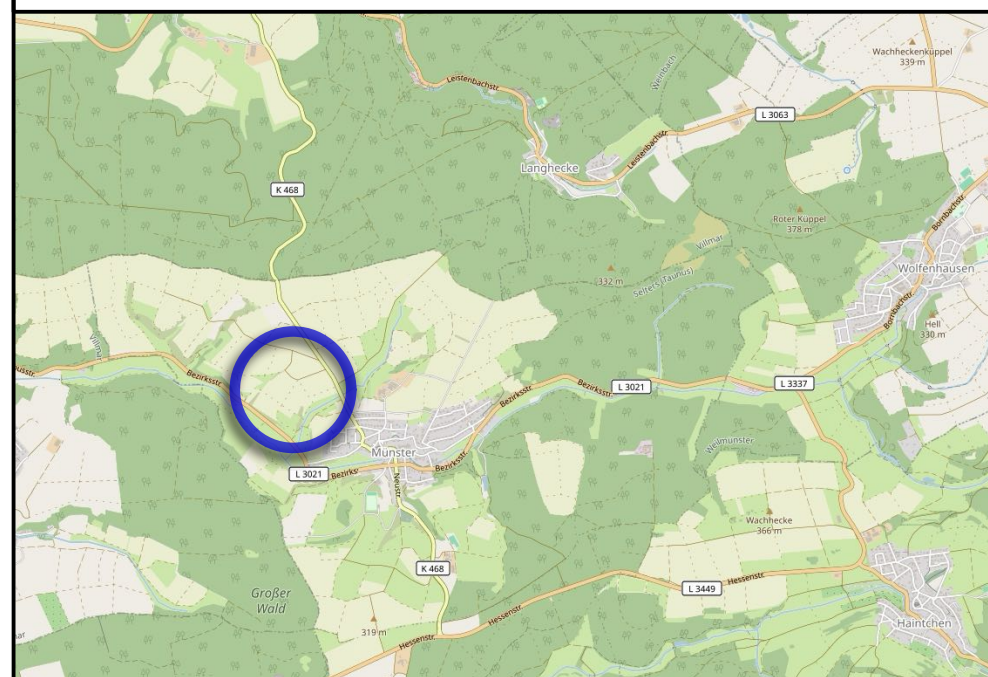
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)
- 7. AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der FNP-Änderung mit den hierzu gefassten Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.
Gemeinde Selters (Taunus), den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)
- 8. GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG**

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)
- 9. WIRKSAM WERDEN**
Gem. § 6 Abs. 5 BauGB wurde die Genehmigungsverfügung am _____ ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit wird diese FNP-Änderung rechtswirksam.
Gemeinde Selters (Taunus), den _____


Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Räumliche Lage des Plangebietes (OpenStreetMap - unmaßstäblich)




PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

 Sonderbauflächen - Photovoltaik

Fläche für Aufschüttungen, Ablagerungen oder für Gewinnung von Bodenschätzen gem. § 5 (2) Nr. 8 BauGB

 Flächen für Abgrabung, oder für Gewinnung von Steinen, Erde und anderen Bodenschätzen


Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB

 Acker

Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind gem. § 5 (3) Nr. 2 BauGB

 Bergwerksfelder

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung

Gemeinde Selters (Taunus)
Ortsteil Münster



FNP-Änderung für den Bereich
"Solarpark Münster"

Teil C: Planteil - Vorentwurf gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: 01/2026

Version: 26-001

bearb.: Hausmann

gez.: Schweinfest

gepr.: Hausmann

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 10.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen