



**Stadt Amöneburg
Stadtteil Rüdigheim**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarthermieanlage Rüdigheim"

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,
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Januar 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes	1
1.1	Planungsanlass und -erfordernis	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
2	Verfahren	3
2.1	Verfahrensdokumentation	3
3	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	4
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	4
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
3.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	7
3.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	8
3.5	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen.....	9
3.5.1	Grundwasserschutz	9
3.5.2	Denkmalschutz.....	9
3.5.3	Sonstiges	9
4	Festsetzungen des Bebauungsplans	10
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1	Grundfläche (GR) / Grundflächenzahl (GRZ).....	10
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	11
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4	Grünordnungskonzeption.....	11
4.5	Eingriffsausgleich nach den Naturschutzgeboten.....	12
4.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
5	Flächenbilanz	13
6	Begriffsbestimmungen	14

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap</i>	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i>	2
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)</i>	2
<i>Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan</i>	4
<i>Abbildung 3: Bodenviewer (HLNUG)</i>	4
<i>Abbildung 5: FNP-Ausschnitt - vor der Änderung</i>	6
<i>Abbildung 6: FNP-Ausschnitt - nach der Änderung</i>	6
<i>Abbildung 7: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)</i>	10

Teil B: Umweltbericht (als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

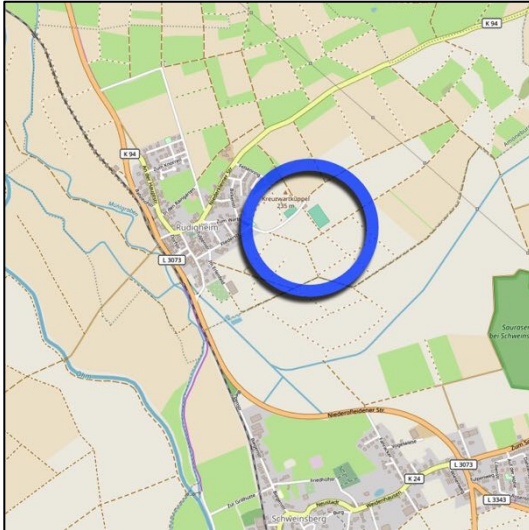


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Die Genossenschaft Sonnenwärme Rüdigheim eG hat einen Einleitungsantrag zur Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans mit Änderung des Flächennutzungsplans eingereicht.

Hintergrund bzw. Anlass ist die geplante Errichtung einer Solarthermieanlage inkl. Wärmespeicher zum Aufbau eines Nahwärmenetz in Rüdigheim.

Die hierfür vorgesehenen Flächen liegen östlich der Siedlungslage von Rüdigheim im Bereich des ehemaligen Sportplatzes. Dort sollen zwei Speicherbehälter mit einem Volumen von jeweils 15.000 m³ aufgestellt werden, in dem die auf den benachbarten Flächen in Solarthermiemodulen erzeugte Wärme gespeichert und in das Ortsnetz gespeist werden soll.

Die geplante Anlage ist aktuell für ca. 100 Anschlüsse ausgelegt, kann aber noch erweitert werden, für den Fall, dass weitere Interessenten dazukommen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zählen zu den zu berücksichtigenden Umweltbelangen gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB. Darüber hinaus wurde in der aktuellen Novelle des „Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien“ (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) klargestellt, dass deren Errichtung und Betrieb inkl. der dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen (zitiert aus: § 2 EEG 2023).

Gem. im Vorfeld erfolgter Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf zählt die geplante Anlage nicht zu den nach § 35 Abs. 1 BauGB „privilegierten Anlagen“. Insofern ist zur Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens, die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Erforderlichkeit i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB resultiert daher aus den o.g. Rahmenbedingungen.

Da die Bauleitplanung der Umsetzung eines Vorhabens dient, wird im vorliegenden Fall der Weg eines „Vorhaben- und Erschließungsplans“ gem. § 12 BauGB vorgeschlagen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Amöneburg hat daher in ihrer Sitzung am 12.07.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

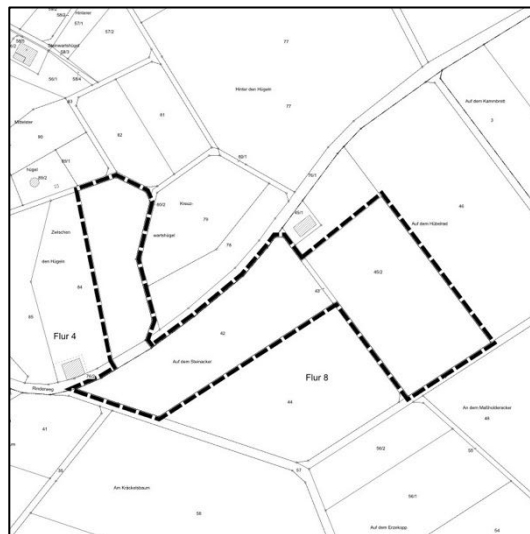


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt südöstlich der Siedlungslage von Rüdigheim und umfasst neben dem alten Sportplatz noch zwei angrenzende Grünlandflächen, die hinsichtlich ihrer Exposition für die Sonnenenergiegewinnung besonders geeignet sind.

Auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes sollen zwei großvolumige Wasserspeicherbehälter aufgestellt werden. Durch die insbesondere im Westen und Süden der Fläche bereits vorhandene hohe und dichte Eingrünung, ist ein wirksamer Sichtschutz bereits vorhanden.

In dem ehemaligen Sportlerheim, das nördlich der Fläche liegt und auf einer kleinen Teilfläche für die Solarthermieanlage genutzt werden soll, ist bereits die benötigte Infrastruktur für den Betrieb der Anlage vorhanden.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst bzw. tangiert die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in Gemarkung Rüdigheim:

Flur 4: 76/2 (tw.), 84 (tw.)

Flur 8: 42, 43 (tw.), 45/2 (tw.)

und besitzt eine Größe von ca. 2,7 ha.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen vorhandenen Wirtschaftsweg, der zwischen dem ehemaligen Sportplatz und der Siedlungslage verläuft. In dieser Wegeparzelle soll auch die Leitungstrasse für das Fernwärmenetz verlegt werden.

2 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.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans (sog. „Parallelverfahren“).

2.1 Verfahrensdokumentation

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	12.07.2023
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	____:____:____

– wird im weiteren Verfahren noch ergänzt –

3 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

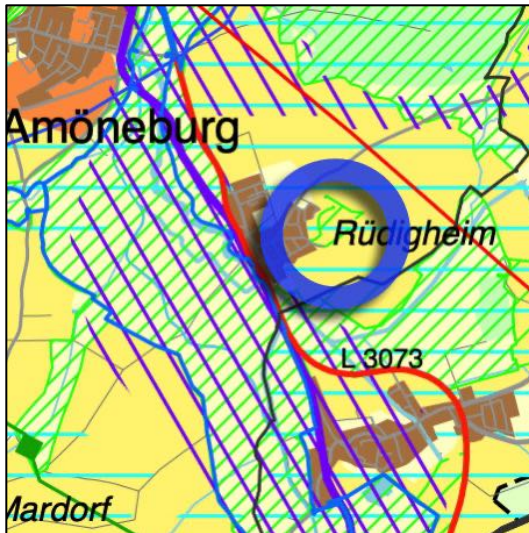


Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan

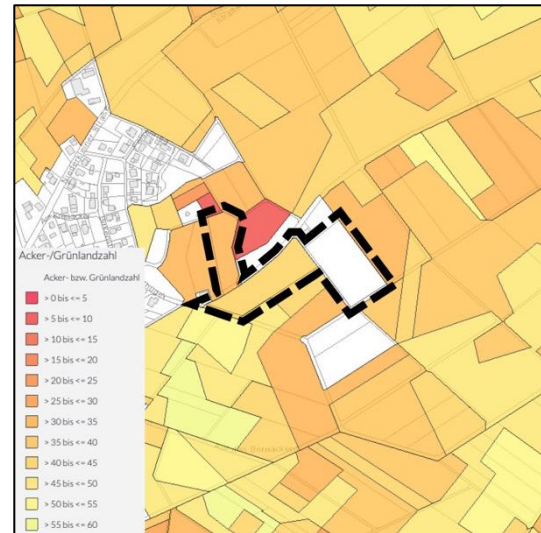


Abbildung 5: Bodenviewer (HLNUG)

Die Stadt Amöneburg ist in dem Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) als „Grundzentrum“ mit Amöneburg als zentralem Ortsteil eingestuft. „In dem zentralen Ortsteil des Grundzentrums ist die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zu gewährleisten.“¹

Die besondere Eignung des Plangebietes für die Solarthermieanlage ist begründet durch:

- die räumliche Nähe zur Siedlungslage, wodurch kurze Leitungslängen und geringe Wärmeverluste gewährleistet sind,
- die aufgrund der Topographie günstige Sonnenexposition sowie
- der Nutzbarkeit des ehemaligen Sportplatzes inkl. des Sportlerheims und der hierzu bereits bestehenden Infrastruktur.

Flächen mit vergleichbaren oder besseren Standortvoraussetzungen sind in Rüdigheim und Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“ und in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets Wohratal-Stadtallendorf (534-001).

*Die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*²

¹ RPM 2010: 4.3-14 (Z).

² RPM 2010: 6.1-4-12 (G)

*Vorhandene Nutzungsansprüche sollen in den Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz dem besonderen Schutz des Grundwassers angepasst werden. Bestehende Grundwasserbelastungen oder -verunreinigungen sollen prioritär in diesen Gebieten saniert werden.*³

*Planungen und Maßnahmen innerhalb der Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz, von denen eine potenzielle Grundwassergefährdung ausgehen kann, sollen nur zugelassen werden, wenn keine zumutbare, für das Grundwasser verträglichere Alternative möglich ist und durch geeignete Maßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.*⁴

Durch die geplante Solarthermieanlage wird keine großflächige Versiegelung landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet. Durch die Aufständigung der Solarthermiemodule werden die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt. Die Versickerungsfähigkeit, die Speicher- und Filterfunktionen bleiben erhalten. Durch die, über viele Jahre extensive Grünlandbewirtschaftung sind Einträge von grundwassergefährdenden Substanzen (z.B. Düngemittel) ausgeschlossen.

Durch den Betrieb der Anlage entsteht kein Gefahrenpotenzial für Boden und Grundwasser, da ausschließlich Wasser als Wärmespeicher- und -transportmedium verwendet wird.

Zu den o.g. regionalplanerischen Grundsätzen besteht insofern kein Konflikt.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus vollständig innerhalb eines "Vorranggebiets für Landwirtschaft" (RPM 2010). In diesem „*hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen.*“⁵

Der östliche Teil des Plangebiets stellt den ehemaligen Sportplatz des Stadtteils Rüdigheim dar und wird demzufolge nicht landwirtschaftlich genutzt. Hier ist die Aufstellung der beiden großen Wasser-/Wärmetanks geplant, so dass hierdurch die dauerhafte Versiegelung landwirtschaftlicher Nutzflächen vermieden werden kann.

Die beiden weiteren Teilflächen mit einer Gesamtfläche von rd. 1,4 ha werden derzeit als Mähweide intensiv genutzt. Nach Aufstellung der Module ist auch weiterhin eine Mäh- oder Weidenutzung in extensiver Form geplant.

Die Acker-/ Grünlandzahlen dieser Teilflächen liegen zwischen > 30 und <= 35 (nördlich des Wegs) bzw. > 40 <= 45 (südlich des Wegs) und daher im durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Niveau.

In der Gesamtbetrachtung bleiben die bislang bereits als landwirtschaftliche Grünlandflächen genutzten Flächen, in Form einer künftig extensiven Grünlandnutzung durch Schafbeweidung, der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten, so dass die geplante Nutzung, in Bezug auf die o.g. Zielformulierung, kein der Landwirtschaft entgegenstehender Nutzungsanspruch darstellt.

Die Flächenversiegelung durch die beiden Wasser-/Wärmespeichertanks ist auf dem ehemaligen Sportplatz vorgesehen, der nicht landwirtschaftlich genutzt wurde.

In der Gesamtbetrachtung erscheint die Planung, auch unter Berücksichtigung der standörtlichen Verhältnisse, der geringen Flächengröße und der flächenüberwiegenden

³ RPM 2010: 6.1-4-13 (G)

⁴ RPM 2010: 6.1-4-14 (G)

⁵ RPM 2010: 6.3-1 (Z) (K).

Vereinbarkeit mit landwirtschaftlichen Belangen mit den raumordnerischen Belangen vereinbar.

Der nördliche Arm des Plangebietes ragt in ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“. Diese Flächen *dienen in Ergänzung der Vorranggebiete für Natur und Landschaft der Sicherung und Entwicklung des regionalen Biotopverbundsystems in der Region Mittelhessen*⁶.

Durch die Inanspruchnahme dieser vergleichsweise kleinen Teilfläche für die Sonnenwärmegewinnung wird die natürliche Bodenfunktion und Fruchtbarkeit der Fläche nicht nachhaltig beeinträchtigt. Die bisherige Nutzung als Grünlandfläche wird weiterhin – sogar in extensiver Nutzungsform gewährleistet. Insofern wird dies, in Anbetracht der Vereinbarkeit mit hierzu geltenden städtebaulichen und gesellschaftspolitischen Zielen („überragendes öffentliches Interesse“ gem. EEG) für vertretbar erachtet.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Amöneburg stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Entlang des Wirtschaftsweges, der zwischen dem ehemaligen Sportplatz und der Ortslage verläuft, ist die Anpflanzung einer Gehölzreihe dargestellt.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist daher, parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans, auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich erforderlich (FNP-Änderung für den Bereich des Bebauungsplans "PV-FFA Großseelheim"):

Das Plangebiet wird zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufläche - Solarthermie“ dargestellt, die in den Randbereichen zur freien Landschaft, einzugrünen ist.

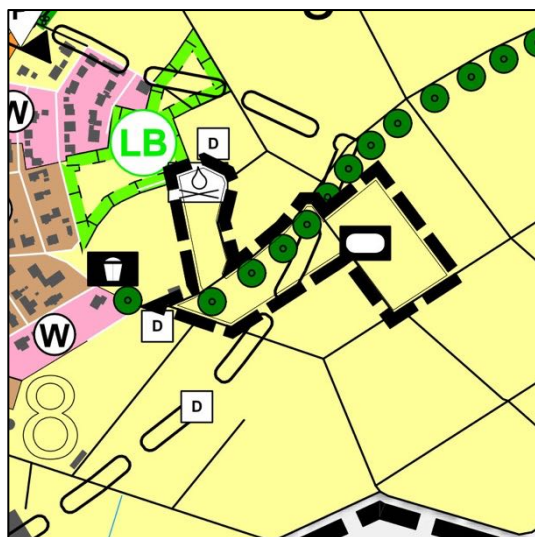


Abbildung 6: FNP-Ausschnitt - vor der Änderung

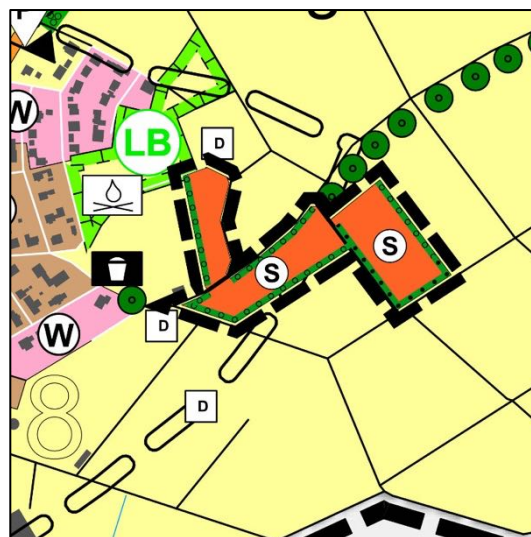


Abbildung 7: FNP-Ausschnitt - nach der Änderung

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

⁶ RPM 2010: Begründung zu 6.1.1-2

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist bislang noch nicht durch einen Bebauungsplan erfasst. Aufgrund der vom Siedlungsbereich abgesetzten Lage ist der Bereich bislang als „Außenbereich“ i.S. von § 35 BauGB zu bewerten.

3.4 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 sein⁷.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*⁸

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 Innenentwicklung⁹) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“¹⁰) und erhöhen 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“*.¹¹

⁷ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

⁸Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁹ § 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.“

¹⁰ § 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.“

¹¹ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

3.4.1 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:

Waldflächen oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Der östliche Teil des Plangebiets stellt den ehemaligen Sportplatz des Stadtteils Rüdigheim dar und wird demzufolge nicht landwirtschaftlich genutzt. Hier ist die Aufstellung der beiden großen Wasser-/Wärmehotels geplant, so dass hierdurch die dauerhafte Versiegelung landwirtschaftlicher Nutzflächen vermieden werden kann.

Die beiden weiteren Teilflächen mit einer Gesamtfläche von rd. 1,4 ha werden derzeit als Mähweide intensiv genutzt. Nach Aufstellung der Module ist auch weiterhin eine Mäh- oder Weidenutzung in extensiver Form geplant.

Die Acker-/ Grünlandzahlen dieser Teilflächen liegen zwischen > 30 und <= 35 (nördlich des Wegs) bzw. > 40 <= 45 (südlich des Wegs) und daher im durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Niveau.

In der Gesamtbetrachtung bleiben die bislang bereits als landwirtschaftliche Grünlandflächen genutzten Flächen, in Form einer künftig extensiven Grünlandnutzung durch Schafbeweidung, der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten, so dass die geplante Nutzung ein, mit landwirtschaftlichen Belangen vereinbarer Nutzungsanspruch darstellt.

Die Flächenversiegelung durch die beiden Wasser-/Wärmehotels ist auf dem ehemaligen Sportplatz vorgesehen, der nicht landwirtschaftlich genutzt wurde.

3.5 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

3.5.1 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets Wohratal-Stadtallendorf (534-001), die dazugehörige Schutzverordnung ist einzuhalten.

Durch die geplante Solarthermieanlage wird keine großflächige Versiegelung vorbereitet. Durch die Aufständerung der Solarthermiemodule werden die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt. Die Versickerungsfähigkeit, die Speicher- und Filterfunktionen bleiben erhalten. Durch die, über viele Jahre extensive Grünlandbewirtschaftung sind Einträge von grundwassergefährdenden Substanzen (z.B. Düngemittel) ausgeschlossen.

Durch den Betrieb der Anlage entsteht kein Gefahrenpotenzial für Boden und Grundwasser, da ausschließlich Wasser als Wärmespeicher- und -transportmedium verwendet wird.

Konflikte mit dem Grund- bzw. Trinkwasserschutz sowie der Schutzgebietsverordnung sind nicht ersichtlich.

3.5.2 Denkmalschutz

Unmittelbar nördlich des Plangebiets auf dem sog. „Kreuzwartkuppel“ steht ein gem. § 2 Abs. 1 HDSchG geschützter *"weit in die Landschaft wirkender Bildstock. Quadratischer Sockel mit überkragender profilierter Platte, Postament der Säule mit Datierung 1822. Stark verwittertes Bildwerk auf einer Seite mit Inschrift und Kreuztragung Christi, Rückseite mit Kreuzigungsgruppe. Im traditionell katholischen Gebiet orts- und religionsgeschichtliches Zeugnis der bäuerlichen Frömmigkeit."*¹²

Dieser liegt jenseits des Wirtschaftswegs und wird nicht überplant, die diesen umgebenden Gehölze bleiben ebenso unberührt.

Da die Stadt Amöneburg und das Ohm-Tal darüber hinaus grundsätzlich eine sehr hohe geschichtliche Kontinuität aufweist, ist prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten können.

3.5.3 Sonstiges

Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Online-Recherche für das Plangebiet keine weiteren übergeordneten Schutzansprüche bzw. entgegenstehenden Schutzausweisungen festgestellt.

¹² Auszug aus: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Landkreis Marburg-Biedenkopf I, S. 190

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

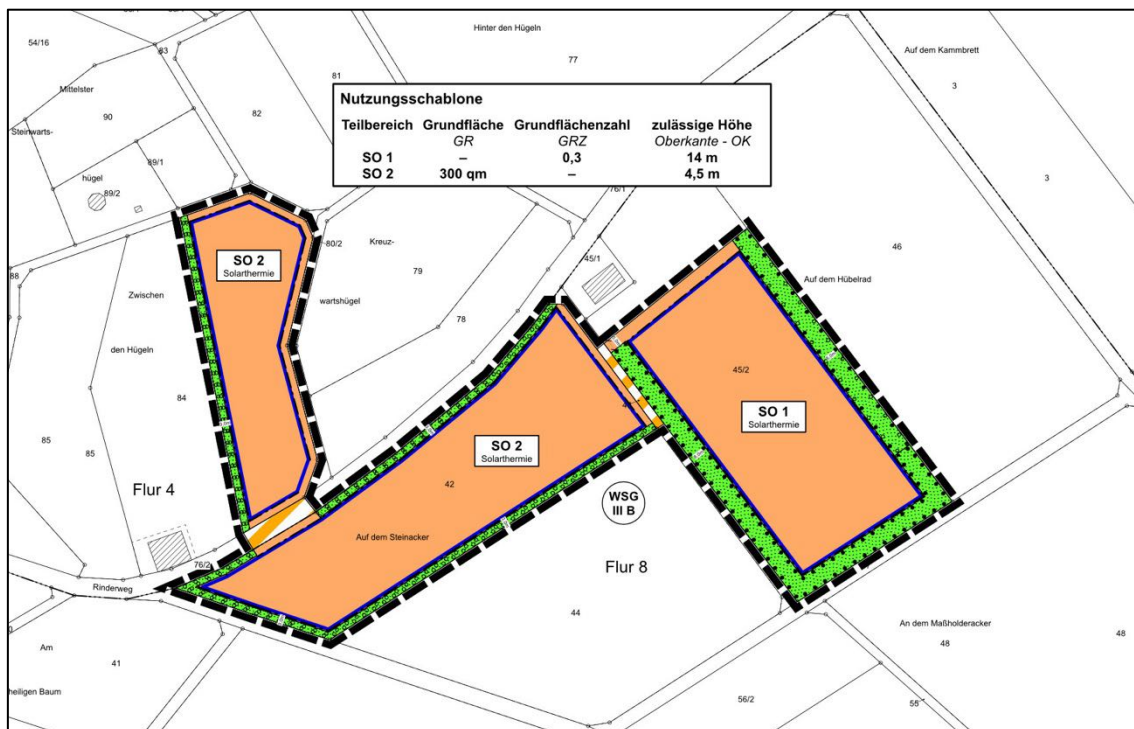


Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend gem. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet – Solarthermie“ (SO_{Solarthermie}) festgesetzt. In der Definition der allgemeinen Zweckbestimmung wird klargestellt, dass das Sondergebiet der Unterbringung einer Solarthermieanlage dient. Hierzu zählen beispielsweise die Modultische mit Solarmodulen, aber auch die betriebsbedingt erforderlichen Nebenanlagen sowie Wegeflächen.

Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes sollen zwei große Speicherbehälter (je ca. 15.000 m³) aufgestellt werden. Der Bereich ist aufgrund der ebenen Topographie und der in großen Teilen bereits bestehenden dichten und hohen randlichen Eingrünung besonders hierfür geeignet. Die westlich angrenzenden Flächen sind für die Aufstellung der Solarthermiemodule vorgesehen, da diese in Bezug auf die Geländeexposition hierfür besonders geeignet sind. Aufgrund dieser Anlagengliederung wird das Sondergebiet in zwei Teilbereiche (SO1 und SO2), mit jeweils auf die spezifischen Anforderungen ausgerichteten Festsetzungsinhalten gegliedert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundfläche (GR) / Grundflächenzahl (GRZ)

Für die im Teilbereich SO2 vorgesehenen Modultische mit Solarmodulen wird keine Grundflächenzahl festgesetzt, da diese in aufgeständerter Bauweise errichtet werden und eine Versiegelung des Bodens lediglich durch gerammte Metallprofile der Solar-tisch-Ständer erfolgt.

Daher wird im vorliegenden Fall eine zulässige Grundfläche mit 300 qm als Höchstgrenze festgesetzt.

Diese umfasst

- die durch die Rammprofile der Solartische bedingten Versiegelungen sowie
- die für den Betrieb ggf. erforderlichen Nebenanlagen.

Im Teilbereich SO1 (ehem. Sportplatz) ist die Aufstellung von zwei großen Speicherbehältern vorgesehen. Die dadurch entstehenden Flächenversiegelungen werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 erfasst.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die max. Höhe der Solarmodule wird im Bereich SO2 bei 4,5 m begrenzt. Damit wird u.a. gewährleistet, dass Sichtbeziehungen zum Kreuzwarthügel nicht beeinträchtigt werden.

Auf dem als SO1 festgesetzten ehemaligen Sportplatz sollen zwei große Speicherbehälter (je ca. 15.000 m³) aufgestellt werden. Hierzu wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 14 m begrenzt. Bedingt durch die randlich bereits vorhandene dicht und hohe Eingrünung, die im östlichen Randbereich durch aufgrund entsprechender Festsetzungen noch zu ergänzen ist, wird gewährleistet, dass negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild inkl. von Sichtbeziehungen zum Kreuzwarthügel, entstehen.

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

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.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, also untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen, können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO regelmäßig auch außerhalb der Baugrenze zulässig sein.

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

Als Maßnahme zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind die **Modultische** aufgeständert, also ohne flächenhafte Fundamente, zu errichten.

Hierdurch wird eine Vegetationsdecke ermöglicht und unterschiedliche kleinklimatische Bedingungen (Temperatur und Feuchte) und damit Lebensräume für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen geschaffen.

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, mit Ausnahme der Wegeflächen, über den Betriebszeitraum als Grünland in bäuerlicher Nutzung und Pflege zu erhalten (z.B. Rauhfutternutzung, Schafbeweidung, etc.).

Aus Sichtschutzgründen sind die **Randstreifen** zu krautigen Säumen zu entwickeln (aus dem Bestand oder durch Einsaat mit standortgerechter kräuterreicher Grasmischung aus dem Herkunftsgebiet) und durch die Anpflanzung von Gebüschgruppen aus standortheimischer Heckenarten zu gliedern sind (truppweise, mehrere Arten, Pflanzabstände i. M. 2 m). Die Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

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 und ist **innerhalb der Sondergebietsflächen** (randlich) zu errichten.

Die **naturschutzfachlich wertvollen Gehölzreihe** im Randbereich des ehemaligen Sportplatzes (SO1) werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als „zu erhaltend“ festgesetzt. Die insbesondere im östlichen Rand vorhandenen Lücken sind durch ergänzende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu schließen.

Die ergänzende Festsetzung der Flächen mit Bindungen zum Erhalt sowie zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als „private Grünflächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB stellt klar, dass diese Flächen nicht Bestandteil der Nutzflächen des Sondergebietes sind, sondern ausschließlich grünordnerischen Funktionen dienen.

4.5 Eingriffsausgleich nach den Naturschutzgeboten

- wird noch ergänzt -

4.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts 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 sollen¹³. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden

¹³ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

erleichtert werden. 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.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Beurteilung:

Das hier zur Diskussion stehende Vorhaben dient der Nutzung der Sonnenenergie zur die Deckung des Wärmebedarfs. Künftig können mindestens 100 Wohneinheiten in Rüdigheim auf fossile Energieträger vollständig verzichten und ihren Wärmeenergiebedarf (Heizung und Warmwasser) ausschließlich über die zentrale Solarthermieanlage decken. Die dadurch zu erwartende dauerhafte Einsparung von CO₂ ist beträchtlich und wird einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung i.S. von § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB leisten.

Der Aspekt des Klimaschutzes wird auch beim Bau der Anlage berücksichtigt durch

- Die Beschränkung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß
- Die Nutzung der unversiegelten Grundflächen unter den Solarmodultischen als extensive Grünlandflächen. Dadurch werden Flächenaufheizungseffekte minimiert. (Die in den Solarthermiemodulen aufgefangene Sonnenwärmeenergie wird unmittelbar in die Speichertanks weitergeleitet.)

5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet 1	8.226 qm	31,0 %
Sondergebiet 2	13.574 qm	51,2 %
Private Grünflächen	4.298 qm	16,2 %
<i>davon:</i>		
<i>Erhalt der Grünbestände</i>	<i>1.790 qm</i>	<i>6,8 %</i>
<i>Erhalt und Ergänzung der Eingrünung</i>	<i>915 qm</i>	<i>3,5 %</i>
<i>Entwicklung einer Gebietseingrünung</i>	<i>1.593 qm</i>	<i>6,0 %</i>
Wirtschaftswege	401 qm	1,5 %
GESAMT	26.499 qm	100,0 %

6 Begriffsbestimmungen

Grundfläche (GR)

Die Grundfläche mit Flächenangabe gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche zulässig sind.

Beispiel: Bei einer Grundfläche von 7.000 qm dürfen maximal 7.000 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen der Nebenanlagen sind vollständig mit einzurechnen.

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,3 = 300 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 300 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden. 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)

Stadt Amöneburg

Januar 2024