



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

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023), 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 3 des Gesetzes vom 14.6.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

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 Die **Sondergebiete-Solarthermie (SO 1 und SO 2)** dienen der Errichtung von Solarthermie-Modulen in aufgeständerter Bauweise sowie der hierfür erforderlichen Nebenanlagen.

1.1.2 Das **Sondergebiet-Solarthermie 1 (SO 1)** dient darüber hinaus der Errichtung der erforderlichen Pufferspeicher sowie hierfür erforderlicher Nebenanlagen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)

1.2.1 Für die Solarthermiemodule wird die zulässige Höhe auf max. 4,5 m begrenzt. Die zulässige Höhe der Pufferspeicherbehälter wird auf max. 14 m begrenzt. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Solarmoduls bzw. des Pufferspeicherbehälters, in senkrechter Projektion zur angrenzenden Geländeoberfläche.

1.3 Ermittlung der Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

1.3.1 In die Ermittlung der festgesetzten Grundfläche werden die Flächen des Sondergebietes (SO2) eingerechnet, die durch bauliche Maßnahmen oder Bauteile versiegelt werden (z.B. Ständerprofile der Modultische, sonstige befestigte Funktionsflächen und Nebenanlagen).

Lediglich überdachte, jedoch nicht versiegelte oder befestigte Grundstücksflächen werden in die Ermittlung der Grundfläche nicht einbezogen.

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 Bestehende standortheimische Laubgehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Nachpflanzung gleichartiger Gehölze im Plangebiet zu ersetzen.

- 1.4.2 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)
- 1.4.3 Der Modulabstand zum Boden beträgt mind. 0,7 m, der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mind. 1,5 m.
- 1.4.4 Nach Herstellung der Anlage sind die unversiegelten Böden mit Kräuterrasen (Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft) einzusäen und als Grünland in bäuerlicher Nutzung und Pflege zu erhalten.
- 1.4.5 Wege und Funktionsflächen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und wasserdurchlässig (z.B. Grünweg, Schotterrasen) anzulegen.
- 1.4.6 Zäune müssen für Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar sein (mind. 15 cm Bodenabstand).
- 1.4.7 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB umgrenzten Flächen sind bestehende standortheimische Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.
- 1.4.8 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzten Flächen sind zu krautigen Säumen zu entwickeln und mit Lockergebüschen standortheimischer Heckenarten zu bepflanzen.
- 1.5 Durchführungspflichtung
(§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)**
- 1.5.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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 aus-

gehen können, ist umgehend die nach HAItBodSchG (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 sowie der Anforderungen an den Bodenschutz im Plangebiet sind folgende spezifische Maßnahmen bauzeitig umzusetzen:

- Ausbringung einer Grasmischung auf den Ackerflächen mind. 3 Monate vor Baubeginn,
- die Grünstreifen sind vor Baubeginn auszuzäunen und von jeglichen bodenbelastenden Eingriffen freizuhalten,
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Bodenaushubs im Plangebiet oder auf Agrarflächen der Umgebung,
- 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.

2.5 Grundwasserschutz

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

2.6 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.

2.7 Artenschutzvorsorge

In allen Betriebsphasen sind die einschlägigen artenschutzrechtlichen Anforderungen im gesetzlich gebotenen Umfang zu beachten.

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
<i>(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i>	

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
<i>Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen</i>	

3.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

<u>Äpfel :</u>	<u>Birnen :</u>
<i>Bismarckapfel</i>	<i>Alexander Lukas</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	<i>Clapps Liebling</i>
<i>Blenheimer</i>	<i>Graue Jagdbirne</i>
<i>Bohnapfel</i>	<i>Grüne Jagdbirne</i>
<i>Brauner Matapfel</i>	<i>Gellerts Butterbirne</i>
<i>Brettacher</i>	<i>Gute Graue</i>
<i>Danziger Kantapfel</i>	<i>Gute Luise</i>
<i>Freiherr v. Berlepsch</i>	<i>Nordhäuser Winterforelle</i>
<i>Gelber Edelapfel</i>	<i>Oberösterreichische Weinbirne</i>
<i>Gelber Richard</i>	<i>Pastorenbirne</i>
<i>Gloster</i>	
<i>Hauxapfel</i>	<u>Süßkirschen :</u>
<i>Herrenapfel</i>	<i>Büttners Rote Knorpelkirsche</i>
<i>Jakob Lebel</i>	<i>Dönnisens Gelbe</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Frühe Rote Meckenheimer</i>
<i>Landsberger Renette</i>	<i>Große Prinzessin</i>
<i>Muskatrenette</i>	<i>Große Schwarze Knorpelkirsche</i>
<i>Oldenburger</i>	<i>Hedelfinger</i>
<i>Ontario</i>	<i>Schmalfelds Schwarze</i>
<i>Orleans Renette</i>	
<i>Rheinischer Bohnapfel</i>	<u>Sauerkirschen :</u>
<i>Rheinischer Winterrambour</i>	<i>Ludwigs Frühe</i>
<i>Rote Sternrenette</i>	<i>Hedelfingers Frühe</i>
<i>Roter Booskop</i>	
<i>Schafsnase</i>	<u>Pflaumen/Zwetschgen :</u>
<i>Schneepfel</i>	<i>Bühler Frühzwetschge</i>
<i>Schöne aus Nordhausen</i>	<i>Ortenauer Hauszwetschge</i>
<i>Schöner von Booskop</i>	<i>Wangenheims Frühzwetschge</i>
<i>Winterrambour</i>	
<i>Winterzitronenapfel</i>	