



**Stadt Amöneburg  
Stadtteil Rüdigheim**

## **Änderung des Flächennutzungsplans "Solarthermieanlage Rüdigheim"**

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB  
und  
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 (2) BauGB**

Oktober 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](mailto:info@grosshausmann.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und -erfordernis .....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	2
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
2.1	Verfahrensdokumentation.....	3
2.1.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ....	3
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) .....	4
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	8
3.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung .....	8
3.3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperre.....	9
3.4	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen .....	10
3.4.1	Grundwasserschutz .....	10
3.4.2	Denkmalschutz .....	11
3.4.3	Sonstiges .....	11

### Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap .....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) .....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG) .....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan .....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 3: Bodenvierer (HLNUG).....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 6: bestehende Eingrünung .....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 7: FNP-Ausschnitt - vor der Änderung.....</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 8: FNP-Ausschnitt - nach der Änderung.....</i>	<i>8</i>

### Teil B: Umweltbericht

### Teil C: Planteil

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen*

## 1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

### 1.1 Planungsanlass und -erfordernis

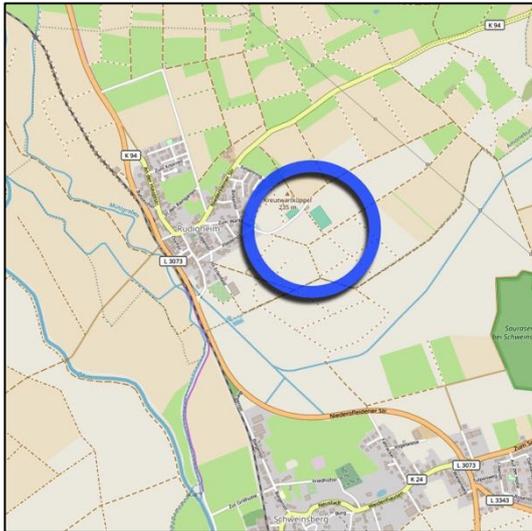


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

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 soll ein Speicherbehälter mit einem Volumen von 15.000 m<sup>3</sup> 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)

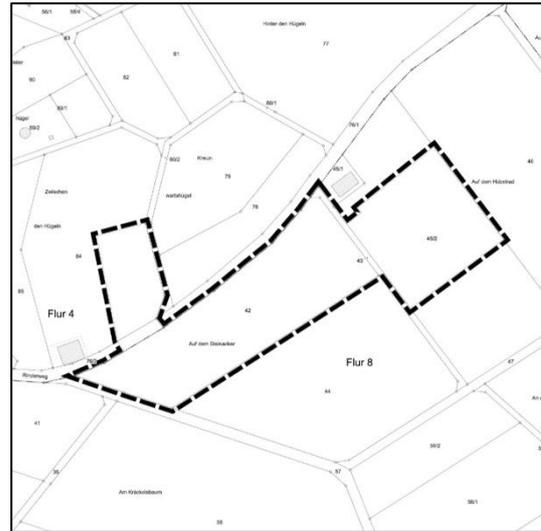


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)

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 soll ein großvolumiger Wasserbehälter 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. 1,9 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 der Bauleitplanung im vereinfachten (§ 13 BauGB) liegen nicht vor. Die Bauleitplanung ist daher im 2-stufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des vorhabenbezogenen 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	vom 29.01.2024 bis 01.03.2024
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 29.01.2024 bis 01.03.2024
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 18.11.2024 bis 20.12.2024
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 18.11.2024 bis 20.12.2024
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB	__.:__.:____
7.	Rechtswirksam durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	__.:__.:____

#### 2.1.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Erstellung eines vollständigen Umweltberichts inkl. Artenschutz- und Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung sowie Grünordnungsplan,
- Anpassung des Geltungsbereichs,
- Fertigstellung der Vorhabenbeschreibung,
- Aufnahme von Hinweisen zur Gefahrenabwehr (Landkreis Marburg-Biedenkopf),
- Durchführung einer geomagnetischen Prospektion im Geltungsbereich (Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Marburg),
- Auseinandersetzung mit dem Belang der *landschaftsbestimmenden Gesamtanlagen mit regionaler Bedeutung* (Regierungspräsidium Gießen),
- Durchführung einer Alternativenprüfung (Regierungspräsidium Gießen).

### 3 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

Im Zuge der jüngsten Novellen des „Erneuerbare-Energien-Gesetzes“ (EEG) wurde u.a. in § 2 klargestellt, dass „die Errichtung und der Betrieb von Anlagen [die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen] sowie den dazugehörigen Nebenanlagen **im überragenden öffentlichen Interesse liegen** und der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit dienen. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, **sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.**“

#### 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

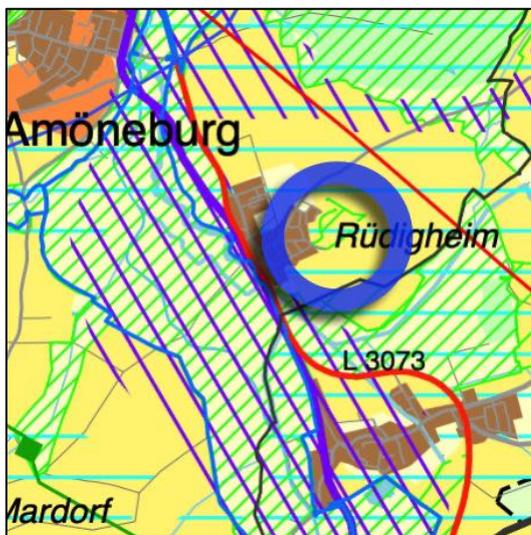


Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan

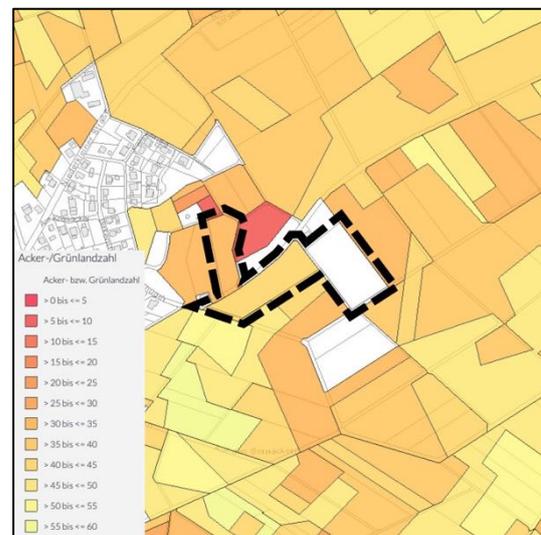


Abbildung 5: Bodenviewer (HLNUG)

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 Bedarfes sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zu gewährleisten.“<sup>1</sup>

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 Trinkwasserschutzgebietes Wohratal-Stadtallendorf (534-001).

<sup>1</sup> RPM 2010: 4.3-14 (Z).

*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.<sup>2</sup>*

*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.<sup>3</sup>*

*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.<sup>4</sup>*

Durch die geplante Solarthermieanlage wird keine großflächige Versiegelung landwirtschaftlich genutzter Flächen 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.

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.*“<sup>5</sup>

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.

---

<sup>2</sup> RPM 2010: 6.1-4-12 (G)

<sup>3</sup> RPM 2010: 6.1-4-13 (G)

<sup>4</sup> RPM 2010: 6.1-4-14 (G)

<sup>5</sup> RPM 2010: 6.3-1 (Z) (K).

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 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*<sup>6</sup>.

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.



Abbildung 6: bestehende Eingrünung

Gem. Plansatz 5.6-4 (Z) des Regionalplan Mittelhessen 2010 ist *„eine erhebliche optische Beeinträchtigung der landschaftsprägenden historischen Silhouetten und Ansichten durch Maßnahmen der Siedlungsentwicklung, des Rohstoffabbaus, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Art nicht zulässig. Bestehende Beeinträchtigungen sollen nach Möglichkeit beseitigt werden.“*

Die Amöneburg auf dem markanten Basaltkegel ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „landschaftsbestimmenden Gesamtanlage mit regionaler Bedeutung und erheblicher Fernwirkung“ ausgewiesen.

Der ehemaligen Sportplatz ist als Standort für den erforderlichen großvolumigen

Wassertank in besonderem Maße geeignet, da er, neben der bereits modellierten Geländeoberfläche insbesondere entlang der Westseite über eine dichte und hohe randliche Eingrünung verfügt (s.o.). Entlang der Südseite und Ostseite erfolgt die Ergänzung durch schnellwachsende standortgerechte Gehölze, wodurch die Silhouette des Behälters in der Wahrnehmbarkeit zu großen Teilen verdeckt werden wird. Durch eine ergänzende landschaftsgerechte Farbgestaltung (matte Grüntöne) in Verbindung mit einer Eingrünung des Wasserbehälters durch Kletterpflanzen wird die Wahrnehmbarkeit weiter reduziert und die Umrissform des Behälters im Auge des Betrachters aufgelöst.

Der Umweltbericht kommt bzgl. der zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu folgenden Einschätzungen:

<sup>6</sup> RPM 2010: Begründung zu 6.1.1-2

"Weite Sichtbezüge in der Offenlandschaft ergeben sich vom Kreuzwarteküppel aus v.a. in Richtung Amöneburg und Schweinsberg, aber auch zum Aussichtspunkt Rondinchen sowie zum Naturschutzgebiet Saurasen. Topographiebedingt ist das Plangebiet selbst unter Zugrundelegung der Gehölzausstattung der Umgebung sowie durch den Kreuzwartküppel und die Siedlungslage Rüdigheims bereits teilweise gedeckt.

*Die vorhandene Randeingrünung des Sportgeländes wird durch zusätzliche Anpflanzung von standortheimischen mittel- bis großkronigen Bäumen und Sträuchern zu einer blickdichten Gehölzstruktur entwickelt. Dabei ist auf die Verwendung schnell- und langsamwüchsiger Sorten zu achten (vgl. Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen).*

*Der Wasserbehälter selbst ist in landschaftsangepassten Grüntönen zu gestalten. Ergänzend hierzu sind rundherum Pflanzgitter anzubringen und die Wandflächen sind intensiv mit Kletterpflanzen zu begrünen (ausgenommen davon ist ein Wartungsaufgang). Aufgrund der Höhe von bis zu 16 m sind hier schnell- und hochwüchsige Sorten zu verwenden*

*Wesentlich für die Beurteilung von Landschaftsbildfolgen ist, dass es zu keiner Verstellung von landschaftsprägenden Sichtbezügen und Raumorientierungen kommt. Betrachtet man die vorrangig relevanten großräumigen Sichtbezüge vom Kreuzwartküppel aus in Richtung Amöneburg und Schweinsberg wie auch zum Aussichtspunkt Rondinchen und zum Naturschutzgebiet Saurasen wird deutlich, dass die Modul-Flächen und Wasserspeicher-Behälter durch die bereits vorhandene und geplante Ein- und Begrünung sowie die Grüngestaltung der Speicher-Außenwände ausreichend eingebunden werden kann, eine Verstellung von Sichtbezügen erfolgt nicht.“*

### 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:

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

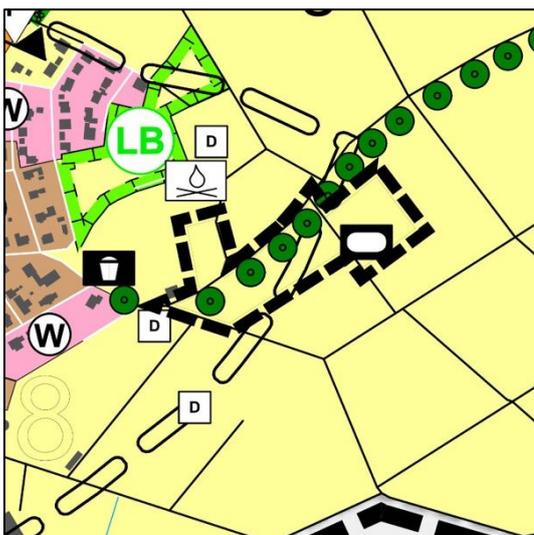


Abbildung 7: FNP-Ausschnitt - vor der Änderung

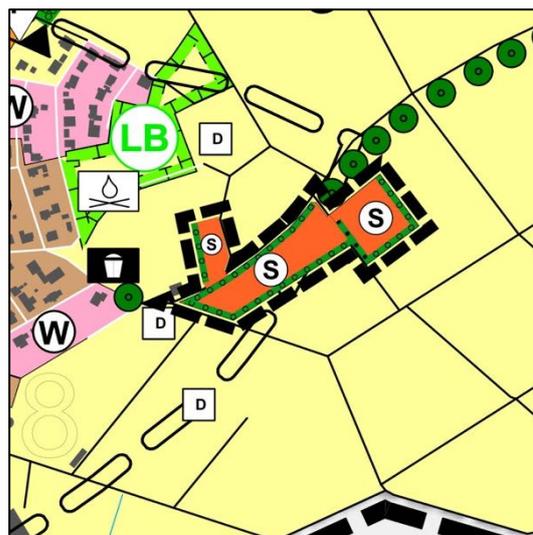


Abbildung 8: FNP-Ausschnitt - nach der Änderung

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

### 3.3 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 sein<sup>7</sup>.

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

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

<sup>7</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

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

Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung<sup>9)</sup> und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>10)</sup> 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“.*<sup>11</sup>

### 3.3.1 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 eines 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.

---

<sup>9</sup> § 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.“

<sup>10</sup> § 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.“

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

Die Acker-/ Grünlandzahlen dieser Teilflächen liegen zwischen  $> 30$  und  $\leq 35$  (nördlich des Wegs) bzw.  $> 40$   $\leq 45$  (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 den Wasser-/Wärmespeichertank ist auf dem ehemaligen Sportplatz vorgesehen, der nicht landwirtschaftlich genutzt wurde.

Eine grundsätzliche Alternativenprüfung wurde im Vorfeld durch die Projektierer durchgeführt und die nun geplante Fläche hat sich aufgrund der Standortbedingungen durchgesetzt:

- Die Fläche liegt oberhalb der Ortslage Rüdigheims in Südexposition,
- die Erschließung (Verkehr, Warmwasser-Leitung) ist aufgrund der Ortsnähe sehr gut zu leisten,
- die landwirtschaftliche Ertragsfunktion ist *gering* bis *mittel* (Bodenvierer Hessen),
- wertvolle Biotopstrukturen werden ausgespart bzw. erhalten (Gehölze im Bereich des ehemaligen Sportplatzes) und
- für die Errichtung des erforderlichen Warmwasser-Speichers kann das ehemalige Sportplatzgelände genutzt werden, was die Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzfläche/ der freien Landschaft reduziert.
- Ergänzend ist noch zu erwähnen, dass die Plangebietsflächen für die Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung stehen.

Da in der Gemarkung Rüdigheim keine anderen Flächen vorhanden sind, welche ähnliche Standortvorteile aufweisen, hält die Stadt Amöneburg die Inanspruchnahme der Flächen für vertretbar und angesichts der politischen Vorgaben zur Energiewende auch für erforderlich.

### **3.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen**

#### **3.4.1 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 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.

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

#### 3.4.2 Denkmalschutz

Unmittelbar nördlich des Plangebiets auf dem sog. „Kreuzwartküppel“ 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."*<sup>12</sup>

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

Mit Stellungnahme vom 15.02.2024 weist das Landesamt für Denkmalpflege, Marburg auf die Erforderlichkeit einer Flächenprospektion hin.

Dieses stellt mit E-Mail vom 22.04.2024 fest:

*"Inzwischen liegt der Bericht [...] über die Ergebnisse der geomagnetischen Prospektion im Bereich der geplanten Solarthermieanlage Rüdigheim vor. Anhand der Messergebnisse ist mit recht hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass hier kein Bodendenkmal durch die Baumaßnahmen zerstört werden wird.*

*Auf Grundlage dieser [...] Messungen sind alle Auflagen zum Schutz von Bodendenkmälern erfüllt. Von Seiten der Abt. hessenARCHÄOLOGIE, Landesamt f. Denkmalpflege Hessen bestehen daher keine weiteren Bedenken mehr gegen die Bebauung der Flächen."*

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.

#### 3.4.3 Sonstiges

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

Stadt Amöneburg

Oktober 2024

---

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