



Stadt Wetter (Hessen)
Stadtteil Oberrosphe

Bebauungsplan **„Blockheizkraftwerk, 1. Änderung“**

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

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

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB,

- Vereinfachtes Verfahren -

Januar 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	Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3	Vorhabenbeschreibung.....	2
2	Verfahren	4
3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	5
3.1.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	5
4	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen.....	6
4.1	Regionalplan Mittelhessen.....	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	10
4.3	Bebauungsplan „Blockheizkraftwerk“	11
4.4	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen	12
4.4.1	Bauverbots- / Baubeschränkungszone gem. Straßenrecht	12
4.4.2	Archäologie	12
4.4.3	Vogelschutzgebiet Burgwald	12
5	Änderungsinhalte	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Höhe baulicher Anlagen	13
5.3	Dachneigung.....	14
5.4	Grünordnung / Eingriffsausgleich	14
6	Begriffsbestimmungen.....	16

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap).....	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis.....	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis.....	2
Abbildung 4: Speicherstandort im B-Plan.....	2
Abbildung 5: Speicherstandort auf Luftbildbasis	2
Abbildung 6: Ansicht Nordost (Verfasser: Bartelmeß Architekten & Ingenieure)	3
Abbildung 7: Ansicht Nordwest (Verfasser: Bartelmeß Architekten & Ingenieure).....	3
Abbildung 8: Räumliche Lage (OpenTopoMap-Basis)	8
Abbildung 9: Textabbildung 2 – Blick nach Mellau	8
Abbildung 10: Textabbildung 1 – Ortseingang Oberrospe – rechts: Blockheizkraftwerk.....	9
Abbildung 11: Textabbildung 3 – Visualisierung Speicher mit vorgelagerter Eingrünung	9
Abbildung 12: Ansicht – Blockheizkraftwerk und geplanter Speicher mit Eingrünung	9
Abbildung 13: FNP-Änderung „Blockheizkraftwerk“	10
Abbildung 14: Bebauungsplan „Blockheizkraftwerk“	11

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

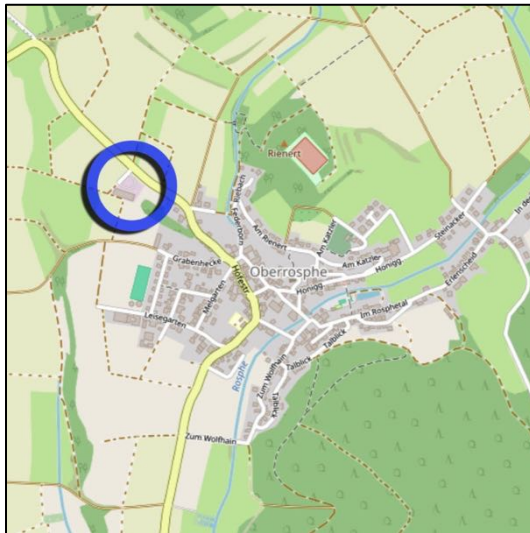


Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)

Die Bioenergiedorf Oberrospe eG wurde am 24. Februar 2007 von Bürgerinnen und Bürgern aus Oberrospe gegründet mit dem Ziel, den Ort mit grüner Energie zu versorgen und betreibt seit 2008 das Biomasseheizwerk in Oberrospe, das mit Holzhackschnitzel betrieben wird im Betrieb. Für die Stromerzeugung wurde auf einer Fläche von 1300 m² eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 77 kWp in Eigenleistung montiert und ist seit dem 5. Dezember 2008 am Netz.

Aktuell ist beabsichtigt auf dem Gelände der Heizzentrale in Oberrospe (Höfe Straße 25, Flur 3, Flurstück 22/1) einen Großpufferspeicher zur energetischen Optimierung zu errichten.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Blockheizkraftwerk“. Dieser schreibt eine maximale Firsthöhe von 9,00m vor. Für die Errichtung des Großpufferspeichers ist allerdings eine Überschreitung dieser Firsthöhe um 6,41m auf 15,41m aus technischen Gründen zwingend notwendig. Im Ergebnis einer im Vorfeld erfolgten Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde wird eine Änderung des Bebauungsplans für erforderlich erachtet.

Gemäß einer im Vorfeld hierzu erfolgten Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen berührt der Änderungsinhalt nicht die Grundzüge der Plankonzeption des Ursprungsbebauungsplans. Darüber hinaus werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) genannten Schutzgüter.

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).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetter (Hessen) hat daher, auf Antrag der Bioenergiegenossenschaft, in ihrer Sitzung am 04.11.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Blockheizkraftwerk“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

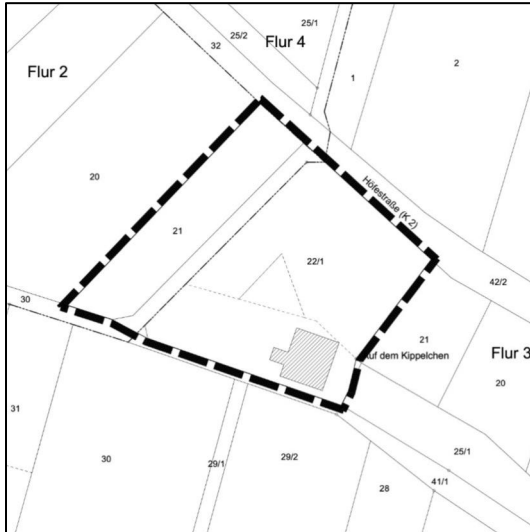


Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis

Der rd. 0,9 ha große Geltungsbereich des Plangebiets umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blockheizkraftwerk“ in der Gemarkung Oberrospehe:
 Flur 2, Flurstücke 21, 30 (tw.)
 Flur 3, Flurstück 22/1.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die angrenzend verlaufende Höfstraße (K 2).

1.3 Vorhabenbeschreibung¹

Die Bioenergiedorf Oberrospehe eG plant auf dem Gelände des bestehenden Blockheizkraftwerks die Errichtung eines Großpufferspeichers.

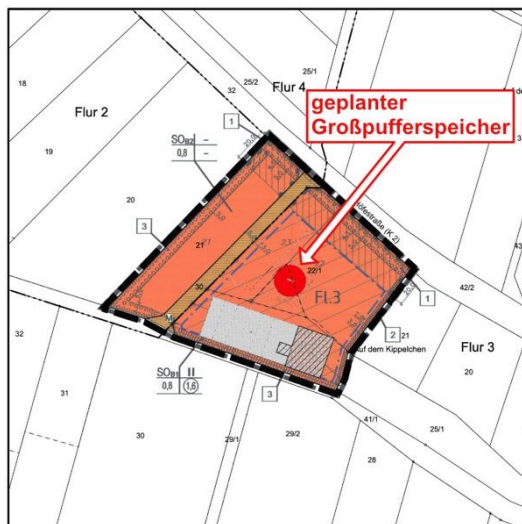


Abbildung 4: Speicherstandort im B-Plan

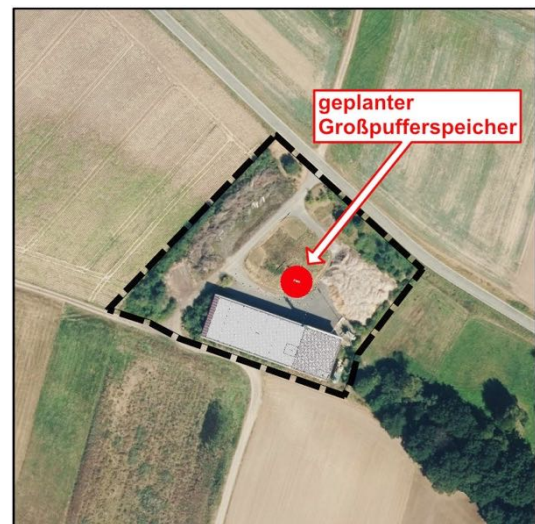


Abbildung 5: Speicherstandort auf Luftbildbasis

¹ Zitiert aus: Allgemeine Baubeschreibung zum Bauantrag, Verfasser: Bartelmeß Architekten & Ingenieure

Architectural elevation drawing of a building facade. The drawing shows a central gabled structure with a height of 14.00. To the left is a lower section with a chimney and a window. To the right is a long, low section with large windows. Various elevation points are marked with labels like 'OK, Spizarnia (20.00), M=+0.00' and 'OK, Kuchnia (20.00), M=+0.00'.

Technical drawing showing two cross-sections of a building structure, likely a roof or wall assembly, with dimensions and labels.

Left Section:

- Top label: OK, Spindel 272,07 & 245 < 115,01
- Bottom label: OK, Bohrer 245, 245 < 0,72
- Internal label: OK, Spindel 272,07 & 245 < 0,81

Right Section:

- Top label: OK, Spindel 272,07 & 245 < 115,01
- Bottom label: OK, Bohrer 245, 245 < 0,72
- Internal label: OK, Spindel 272,07 & 245 < 0,81

Bezüglich der farblichen Gestaltung der Außenhülle sind die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Demnach ist die farblichen Gestaltung von Silos und Fassaden in gedeckten braunen bis grünen Farbtönen bzw. mit naturbelas- senem Holz zulässig.

2 Verfahren

Gemäß einer im Vorfeld hierzu erfolgten Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen berührt der Änderungsinhalt nicht die Grundzüge der Plankonzeption des Ursprungsbebauungsplans. Darüber hinaus werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) genannten Schutzgüter.

Insofern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der Änderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	04.11.2025
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 12.01.2026 bis 13.02.2026
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 12.01.2026 bis 13.02.2026
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	____-____-____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	____-____-____

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 sein².

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“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) 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“*“.⁵

3.1.1 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 Stadt, insbesondere

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

³ § 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.“

⁴ § 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 Stadt 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.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

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 Planänderung umfasst Flächen, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als „Sondergebiet - Blockheizkraftwerk“ festgesetzt sind.

Die Bebauungsplanänderung entspricht daher dem Vorrang der Innenentwicklung und der Vermeidung einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für Betriebsentwicklungen.

4 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen

Die Vereinbarkeit des festgesetzten „Sondergebietes – Blockheizkraftwerk“ mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Blockheizkraftwerk“ inkl. der Änderung des Flächennutzungsplans in den Jahren 2007 – 2008 bearbeitet.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung dieses Bebauungsplans ist daher lediglich die raumordnerische Vertretbarkeit des Änderungsinhaltes zur ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Überschreitung der Festsetzung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 7 m vor dem Hintergrund der Einstufung der Burg Mellnau als regional bedeutsame Gesamtanlage mit erheblicher Fernwirkung darzulegen.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird der Stadtteil Mellnau als „landschaftsbestimmende Gesamtanlage mit regionaler Bedeutung und erheblicher Fernwirkung (Gruppe A)“ festgelegt. Dazu sind die nachfolgenden Ziele zu berücksichtigen:

- 5.6-3 (Z) *Dominierende landschaftsbestimmende Gesamtanlagen (Gruppe A), Orte mit siedlungsgeschichtlich und kulturhistorisch wertvollen Ortskernen (Gruppe B) und Orte mit kulturhistorisch wertvoller Siedlungssubstanz (Gruppe C) sind zu erhalten und zu schützen.⁶*
- 5.6-4 (Z) *Eine erhebliche optische Beeinträchtigung der landschaftsprägenden historischen Silhouetten und Ansichten durch Maßnahmen der Siedlungsentwicklung, des Rohstoffabbaus, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Art ist nicht zulässig. Bestehende Beeinträchtigungen sollen nach Möglichkeit beseitigt werden.⁷*

⁶ aus: Regionalplan Mittelhessen 2010 - Textteil

⁷ ebenda

Im aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplan Mittelhessen (2025) wird, im Hinblick auf die Belange des Denkmalschutzes, klargestellt:

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG sind die Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern sowie dem UNESCO-Kultur- und Naturerbe der Welt zu erhalten (siehe auch 3. LEPÄ, Kap. 3.4). Zu den materiellen Zeugnissen der Vergangenheit zählen neben den Baudenkmalen auch die Bodendenkmäler bzw. archäologischen Fundstellen. Bei den Baudenkmalen sowie bei bestimmten Bodendenkmälern gehen bei einer gesamträumlichen Planung die denkmalpflegerischen Aspekte über die objektbezogene Betrachtung hinaus, so dass es auch deren Raumwirkung zu bewahren gilt.⁸

Folgende einschlägigen Ziele (Z) und Grundsätze (G) werden dazu formuliert:

5.5-1 (G): *Die Kulturdenkmäler in der Region und ihre prägende Wirkung auf ihre Umgebung sollen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*

5.5.1-1 (Z) (K): *Baudenkmäler und Gesamtanlagen, die eine große, visuell prägende Fernwirkung entfalten, sind zu erhalten und zu schützen. Eine erhebliche optische Beeinträchtigung ihrer landschaftsprägenden historischen Silhouetten und Ansichten ist nicht zulässig.*

Danach sind die landschaftsbestimmenden Fernwirkungen der in Tabelle 9 benannten Baudenkmäler und Gesamtanlagen zu erhalten und zu schützen.

Gem. Tabelle 9 „Zu schützende Baudenkmäler und Gesamtanlagen mit prägender visueller Fernwirkung“ wird unter der lfd. Nr. 25 für das Stadtgebiet Wetter die „Burgruine Mellnau“ mit den zu schützenden Expositionen: Westen, Nordwesten und Süden aufgeführt.

In der Begründung dazu wird u.a. ausgeführt, dass *„dabei die Anlagen im Wechselspiel mit der sie umgebenden historischen Kulturlandschaft zu sichern sind. Schutzwürdig ist in der Regel der Blick auf das Baudenkmal. Die schützenswerte visuelle Raumwirkung kann aber auch Sichtbezüge zwischen Denkmälern oder Denkmalensembles und zu deren Umgebung umfassen. Sie können linear (z. B. Blickachse zwischen zwei Burgen), sektoral (Sichtfächer) oder als Rundumansicht ausgebildet sein.“⁹*

⁸ aus: Neuaufstellung Regionalplan Mittelhessen – Textteil, Kap. 5.5, Vorbemerkungen

⁹ ebenda, aus: Erläuterung zu 5.5.1-1

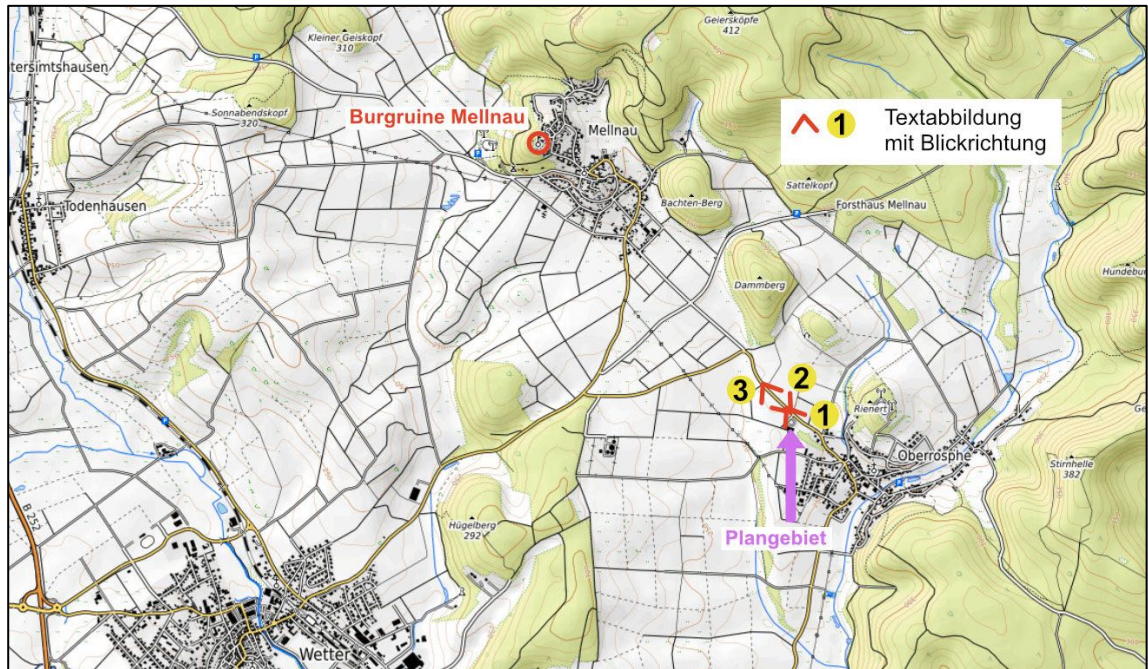


Abbildung 8: Räumliche Lage (OpenTopoMap-Basis)

Bewertung:

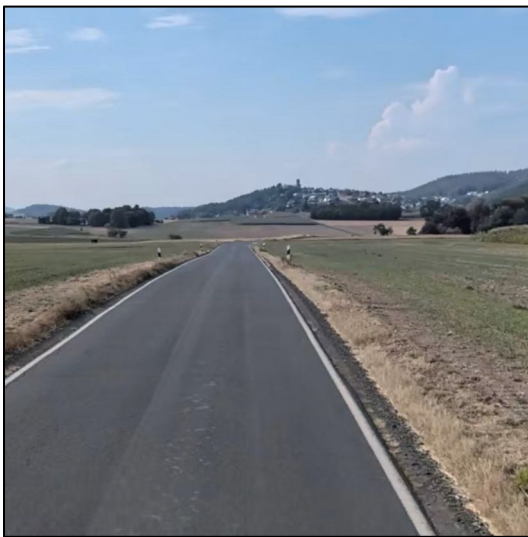


Abbildung 9: Textabbildung 2 – Blick nach Mellnau

Das Plangebiet liegt ca. 2,4 km (Luftlinie) südöstlich der Burgruine Mellnau am Ortseingang von Oberrospe.

Über die angrenzend verlaufende Höfe-straße besteht ein unmittelbarer Sichtbezug vom Plangebiet zur Gesamtanlage Burgruine Mellnau.

Jedoch liegt das Plangebiet nicht innerhalb der zu schützenden Expositionen gem. Tabelle 9.

Der Blick auf das Baudenkmal über die Höfe-straße, als hier relevante Blickachse, wird durch die vorliegende Planung auch nicht beeinträchtigt

Der Standort des geplanten Wasserspeichers liegt darüber hinaus nicht in einem

Sichtbezug zwischen Denkmälern oder Denkmalensembles.



Abbildung 10: Textabbildung 1 – Ortseingang Oberrospe – rechts: Blockheizkraftwerk

Die Siedlungslage von Oberrospe liegt topographisch deutlich tiefer, als das Plangebiet und weist demgegenüber keine direkten Sichtbeziehungen zur Schutzkulisse der Burgruine Mellnau auf.



Abbildung 11: Textabbildung 3 – Visualisierung Speicher mit vorgelagerter Eingrünung

In der Blickrichtung von Mellnau auf das Plangebiet ist die hinter der Siedlungslage von Oberrospe aufragende bewaldete Hügelkulisse von Bedeutung.

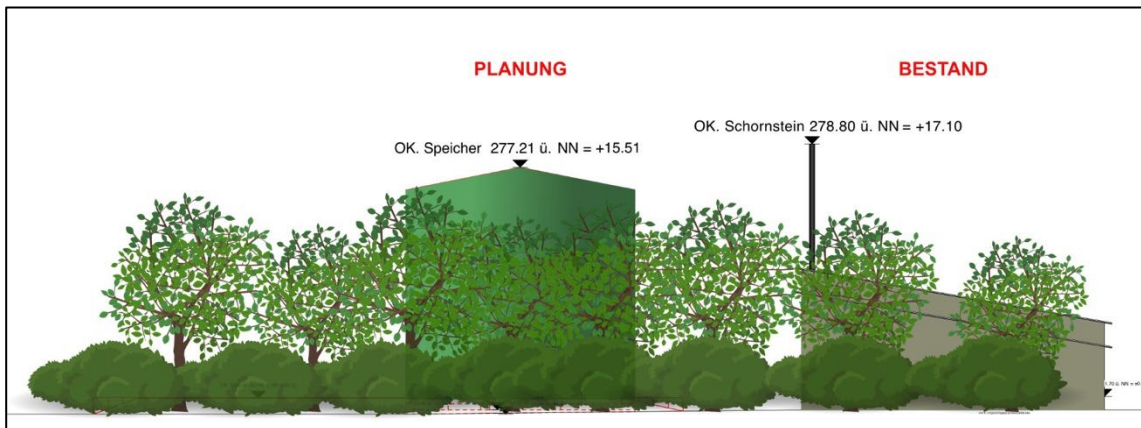


Abbildung 12: Ansicht – Blockheizkraftwerk und geplanter Speicher mit Eingrünung

Im Rahmen der Planung des Großpufferspeichers konnte sichergestellt werden, dass die Kubatur des Speichers, in der Annäherungssicht aus Mellnau, die o.g. Waldkulisse im Hintergrund von Oberrospe nicht überragt. Das Speicherbauwerk wird mit einer Höhe von rd. 15,5 m niedriger als der bestehende Schornstein des Blockheizkraftwerkes (Höhe: 17,1 m) sein.

Über die bereits bestehende Festsetzung Nr. 5.3 zur farblichen Gestaltung von Silos und Fassaden in gedeckten braunen bis grünen Farbtönen bzw. mit naturbelassenem Holz wird gewährleistet, dass sich das Speicherbauwerk in das vorherrschende umgebende Farbspektrum einfügen wird. Durch die Umsetzung der bereits festgesetzten randlichen Eingrünung in Richtung Mellnau wird zusätzlich die geometrische Kubatur des Großpufferspeichers in großen Teilen überdeckt bzw. überlagert und deutlich weniger sichtbar (siehe Abbildung 11 und Abbildung 12).

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen und der dazu getroffenen Festsetzungen ist die Planung des Großpufferspeicher mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zum Denkmalschutz vereinbar.

4.2 Flächennutzungsplan

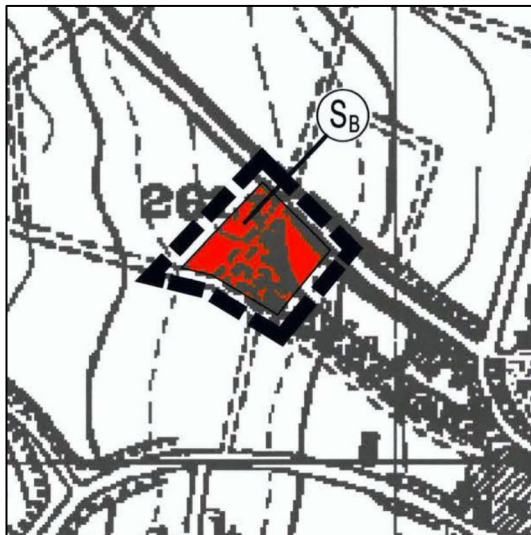


Abbildung 13: FNP-Änderung „Blockheizkraftwerk“

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetter (Hessen) als „Sonderbaufläche - Blockheizkraftwerk“ (S-B) dargestellt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht daher dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

4.3 Bebauungsplan „Blockheizkraftwerk“

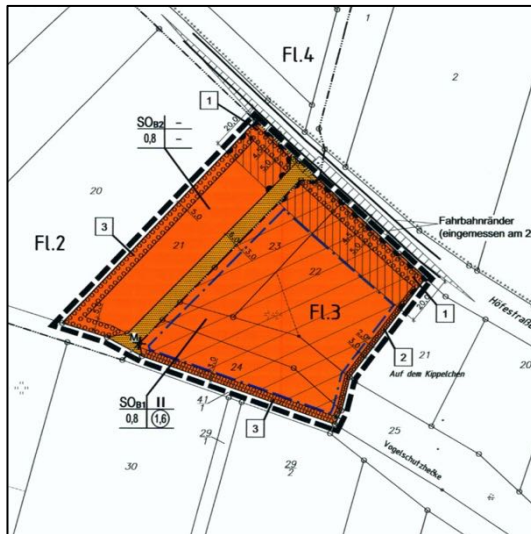


Abbildung 14: Bebauungsplan „Blockheizkraftwerk“

Der Ursprungs-Bebauungsplan "Blockzeitkraftwerk" (rechtskräftig seit 02.05.2008) wurde aufgestellt um den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung eines Blockheizkraftwerks am nordwestlichen Ortsausgang von Oberrospehe.

Das Plangebiet wird als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk“ festgesetzt.

Diese wird näher definiert durch die Zulässigkeit von:

- Anlagen und Gebäuden, die für Blockheizkraftwerke (Verbrennung von Biogas, Holzhackschnitzel, Holz usw.) erforderlich sind
- Solarthermie, Photovoltaikanlagen und Ähnliches
- Werkstatt, Maschinenhalle
- Sozial-, Aufenthalts- und Büroräume
- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Lagerhäuser, Lagerplätze.

Das Sondergebiet wird durch eine Straßenverkehrsfläche in zwei Teilbereiche (SO_{B1} und SO_{B2}) unterteilt. Der Teilbereich SO_{B1} wurde für die Errichtung aller erforderlichen baulichen Anlagen zum Blockheizkraftwerk vorgesehen, während der Teilbereich SO_{B2} lediglich als wasserdurchlässiger Lagerplatz dient.

Die Erschließung erfolgt über die o.g. Straßenverkehrsfläche, die an die Höfstraße anschließt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Teilbereich 1 durch eine Grundflächenzahl (GRZ) vom 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen definiert. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wurde durch Festsetzung einer Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude von 9 m begrenzt.

Im Teilbereich 2 wurde lediglich eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Darüber hinaus wurden auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung (graue bis braune und anthrazitfarbene Materialien), Dachneigung (größer als 10°) und der Fassadengestaltung getroffen.

Die bislang noch geltende Bauverbotszone¹⁰ in einer Breite von 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand wurde nachrichtlich dargestellt und in einem 5m breiten Streifen entlang der Straßenparzelle gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit einer Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ergänzt. Dieses Pflanzgebot wird auch entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze fortgesetzt.

Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze wurde das Pflanzgebot auf einen 2 – 3m breiten Streifen reduziert.

4.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

Die nachfolgend aufgeführten fachplanerischen Rahmenbedingungen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans berücksichtigt und aus der dazu bestehenden Begründung mit Umweltbericht¹¹ hier zitiert werden.

Aus den Inhalten der hier vorliegenden 1. Änderung ergeben sich zu den nachfolgenden aufgeführten Zitaten keine Änderungserfordernisse.

4.4.1 Bauverbots- / Baubeschränkungszone gem. Straßenrecht

Entlang der Kreisstraße gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz (HStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten.

4.4.2 Archäologie

Nördlich des Geltungsbereiches und auf Flurstück 21, daher innerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich gemäß Information vom Landesamt für Denkmalpflege Marburg, Abt. Archäologie, evtl. mittelalterliche/frühneuzeitliche Fundstellen (Luftbildaufnahmen), die durch Oberflächenfunde und Luftbildaufnahmen bekannt seien.

Obwohl das Flurstück 21 innerhalb der vermuteten mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Fundstelle liegt, ist es für das geplante Blockheizkraftwerk geeignet, da auf diesem Flurstück lediglich Holz abgeladen und gelagert werden soll. Befestigungen sind nicht vorgesehen. Es wurde nachrichtlich in die textliche Festsetzungen übernommen, dass bei Erdarbeiten das zuständige Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen ist und die weiteren Maßnahmen abzustimmen sind.

4.4.3 Vogelschutzgebiet Burgwald

Negative Auswirkungen auf das benachbarte Vogelschutzgebiet sind nicht zu erwarten, da es sich bei den Vögeln des Vogelschutzgebietes Burgwald im Wesentlichen um Vögel handelt, die überwiegend auf Waldflächen angewiesen sind beziehungsweise die im Wald brüten. Der Waldrand liegt weit entfernt von den Sondergebieten. Lediglich der Rotmilan konnte angrenzend zum Geltungsbereich nachgewiesen werden.

¹⁰ Anm.: die Höfestraße soll künftig zu einer Stadtstraße abgestuft werden. Damit werden die straßenrechtlichen Vorgaben nach § 23 Hess. Straßengesetz (HStrG) nicht mehr zu berücksichtigen sein.

¹¹ Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan „Blockheizkraftwerk“, endgültige Fassung, Dipl.-Ing. Zillinger – Consulting-Team Mitte, Gießen, 22.04.2008

Die südöstlich an die Sondergebiete angrenzende Vogelschutzhecke stellt ebenfalls kein Biotop dar, welches durch den Bau des Blockheizkraftwerkes beeinträchtigt würde. Dies geht aus dem Artenspektrum, welches nachgewiesen wurde, siehe Anlage, hervor. Trotzdem wurden zusätzliche Bepflanzungen im Geltungsbereich festgesetzt, die sich positiv für die Avifauna auswirken werden.

5 Änderungsinhalte

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Großpufferspeichers ist die geringfügige Anpassung folgender Festsetzungen erforderlich:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des bereits festgesetzten „Sondergebietes – Blockheizkraftwerk“ gem. § 11 BauNVO wird die in Festsetzung Ziff. 1.1 enthaltene Auflistung, der in diesem Gebiet zulässigen Anlagen bzw. Nutzungen klarstellend ergänzt um:

- Anlagen zur Energie- / Wärmespeicherung

Der geplante Wärmespeicher ist zwar hinsichtlich seiner Funktion als Nebenanlage zur Hauptnutzung zu verstehen. Im Hinblick auf die Größe des Bauwerks, wird es jedoch für sinnvoll erachtet, diese auch in die Auflistung der allgemein zulässigen Anlagen aufzunehmen. Darüber hinaus wird damit auch klargestellt, dass zu den bereits im Zulässigkeitskatalog enthaltenen Photovoltaikanlagen auch ergänzende Batteriespeicher zulässig sind.

5.2 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung Ziff. 1.3 begrenzt die Firsthöhe der Gebäude auf 9 m, bezogen auf das natürliche Geländeniveau.

Ergänzend hierzu wird im Rahmen dieser Änderung geregelt, dass dieser Wert für die Errichtung eines Großpufferspeichers um bis zu 7 Meter überschritten werden darf.

Hintergrund:¹²

Die Höhe des Großpufferspeichers ist bedingt durch die hydraulische Einbindung. Hierzu ist die Einhaltung bestimmter technischer Parameter unerlässlich, um den sicheren und effizienten Betrieb der Anlage zu gewährleisten. Eine wesentliche Anforderung ist dabei die Mindesthöhe des Großpufferspeichers, die nicht unter 16m liegen darf. Diese Höhe ergibt einen hydrostatischen Druck von 1,6 bar (eine zusätzliche Druckerhöhung ist aufgrund des vorliegenden offenen Systems nicht möglich), welcher aus folgenden technischen Gründen zwingend erforderlich ist:

1. Absicherung gegen Dampfbildung in den BHKW-AWTs

Der Betrieb der Abgaswärmetauscher (AWTs) in den Blockheizkraftwerken (BHKWs) erfordert eine ausreichende Absicherung gegen Dampfbildung. Eine Großpufferspeicherhöhe von 16,00m gewährleistet, dass der notwendige hyd-

¹² Zitiert aus: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB

rostatische Druck vorhanden ist, um eine konstante Flüssigphase im AWT zu sichern und damit das Risiko einer Dampfbildung effektiv zu minimieren.

2. Sicherung der Oberflächentemperatur im AWT

Die Oberflächentemperatur im Abgaswärmetauscher muss unter bestimmten Grenzwerten gehalten werden, um die thermische Effizienz des Systems zu optimieren und Materialschäden zu vermeiden. Der durch die 16,00m Großpufferspeicherhöhe erzeugte Druck ist notwendig, um eine stabile und homogene Temperaturverteilung im Wärmetauscher zu gewährleisten, was die Effizienz der Wärmeübertragung maximiert.

3. Hydrostatischer Druck für Netzpumpen

Die Netzpumpen, insbesondere Hocheffizienzpumpen, benötigen einen bestimmten Mindestdruck, um den NPSH-Wert (Net Positive Suction Head) zu unterschreiten und damit die Gefahr der Kavitation zu vermeiden. Ein hydrostatischer Druck von 1,6bar (entsprechend 16,00m Großpufferspeicherhöhe) ist notwendig, um die sichere Funktion der derzeitigen und zukünftigen Pumpen zu gewährleisten und einen störungsfreien Wärmetransport zu garantieren.

Mit der o.g. Ergänzung der Höhenfestsetzung wird klargestellt, dass diese Überschreitung nur für diesen Anlagentyp gilt aufgrund der o.g. technischen Erfordernisse.

5.3 Dachneigung

Der Bebauungsplan regelte bisher eine Dachneigung von größer 10°. Diese Beschränkung ist am vorliegenden Standort nicht mehr zeitgemäß, da auch z.B. begrünte Flachdächer zulässig sein sollten. Bezogen auf den Großpufferspeicher wird auch eine flachere Dachneigung benötigt.

Da die o.g. bisherige Regelung in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan städtebaulich nicht näher begründet wurde, wird im Rahmen der vorliegenden Änderung diese bislang unter der Ziff. 5.1 festgesetzte Dachneigung ersatzlos gestrichen.

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Hierzu zählen u.a. auch die Festsetzungen zur randlichen Eingrünung sowie zur (farblichen) Gestaltung der Außenhülle der Gebäude (inkl. des Großpufferspeichers), die eine landschaftsangepasste Einbindung (siehe Ausführungen dazu in Kap. 4.1) gewährleisten.

5.4 Grünordnung / Eingriffsausgleich

Obwohl im vereinfachten Verfahren die Erforderlichkeit für eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB entfällt, entbindet dies nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung.

Die im Zusammenhang mit dem Bau des Pufferspeichers verbundene Bodenversiegelung ist bereits durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Grundflächenzahl sowie zur den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nachteilige Folgen in Bezug auf artenschutzrechtliche Aspekte auf Grundlage dieser Änderungsinhalte liegen nicht auf der Hand.

Die durch den Bau eines rd. 15,5 m hohen Pufferspeichers zu unterstellende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Umsetzung folgender Maßnahmen minimiert:

- die Höhe des Pufferspeichers wird rd. 1,5 m niedriger, als der bestehende Schornstein des Blockheizkraftwerkes sein,
- die Kubatur des Pufferspeichers wird in der Fern- und Annäherungssicht aus Richtung der Burgruine Mellnau die hinter der Siedlungslage von Oberrosphe prägende bewaldete Hügel silhouette nicht überragen,
- in Verbindung mit der festgesetzten Farbgestaltung in landschaftsangepassten Farbtönen sowie der Umsetzung der bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Randeingrünung, wird der Pufferspeicher in der Fern- und Annäherungssicht kaum wahrnehmbar sein (siehe Abbildung 11 und Abbildung 12).

In Folge dessen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes¹³ auszugehen.

Der als „nicht erheblich“ eingeschätzten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes steht die hier geplante Stärkung der Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, als zu berücksichtigende Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB positiv gegenüber.

Darüber hinaus wurde in der aktuellen Novelle des „Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien“ (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) klargestellt, dass die Errichtung und der Betrieb von Anlagen 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.

In Abwägung aller zu berücksichtigender Belange wird daher durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung kein Erfordernis für zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen festgestellt.

¹³ Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, wenn das Erscheinungsbild der Landschaft aus der Sicht eines aufgeschlossenen Beobachters als erheblich gestört empfunden wird (BVerwG, U.v. 15.01.2004, NuR 2004, 366 [372]; VGH München, B.v. 20.01.2014 – 14 Cs 12.1950, juris).

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,8 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,8 = 800 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,6 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 1,6 = 1.600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 1.600 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (\Rightarrow § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

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)