



Stadt Rauschenberg
Stadtteil Josbach

Bebauungsplan Nr. 4 **„Am Heerscheid“**

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
--

Oktober 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
<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	Vorhabenbeschreibung.....	3
3	Verfahren	4
3.1	Verfahrensdokumentation.....	4
4	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen.....	5
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM) und Teilregionalplan Energie (TRPEM).....	5
4.1.1	Standortalternativen und agrarstrukturelle Belange	6
4.1.2	Landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete	7
4.1.3	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	8
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	9
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	10
4.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung	10
4.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	11
4.5	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen	12
4.5.1	Grundwasserschutz	12
4.5.2	Sonstiges	12
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	14
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen / Dachneigung	14
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	15
5.4	Private Grünflächen – Gebietseingrünung.....	15
5.5	Grünordnungskonzeption	15
5.6	Eingriffsausgleich.....	17
5.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
6	Flächenbilanz	18
7	Begriffsbestimmungen.....	18

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – DTK25</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 4: Flächengliederung</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 5: Wärmezentrale und Pufferspeicher (Auszug Entwurf GUT)</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 6: Ausschnitt RPM 2010</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 7: Ausschnitt RegPlanMH Entwurf 2025</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 8: Benachteiligte Gebiete – Online-Viewer.....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 9: FNP-Ausschnitt - vor der Änderung.....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 10: FNP-Ausschnitt - nach der Änderung.....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 11: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)</i>	<i>13</i>

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

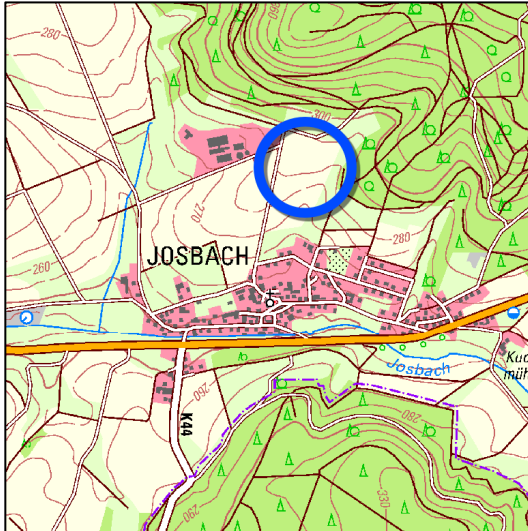


Abbildung 1: Räumliche Lage – DTK25

Die Bioenergiedorf (BED) Josbach eG plant auf einer Ackerfläche im Anschluss an die bestehende Biogasanlage nördlich von Josbach eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) sowie eine Wärmezentrale mit einer Großwärmepumpe, einem (mittelfristig zwei) Edelstahl-Wärme-Großpufferspeicher (16 m Durchmesser, 20 m Höhe) zu errichten.

Die PV-FFA dient der Belieferung der Großwärmepumpe mit Strom und der Nahwärmeanschluss erfolgt unmittelbar in der Fläche für die Wärmezentrale in der Südspitze des Plangebiets (hier quert die bestehende Nahwärmeleitung das Plangebiet).

Es handelt sich um eine Ackerfläche, auf der seit Jahren Mais für die Biogasanlage angebaut wird. Der Biogasanlagenbetreiber betreibt die Anlage nach dem EEG noch bis Ende 2027. Ob die Anlage im Anschluss weiter betrieben wird, ist bis zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar.

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 geplante Anlage zählt 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.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg hat daher in ihrer Sitzung am 10.11.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 "Am Heerscheid" mit dazugehöriger Änderung des Flächennutzungsplans (44. FNP-Änderung "Am Heerscheid") beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)



Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt im Mittelhangbereich der *Sengelplatte* und schließt östlich an die bestehende Biogasanlage an. Nach Norden und Osten hin erstrecken sich, durch kleinere Grünlandschläge getrennt, die bewaldeten Höhenzüge der *Gilserberger Höhen*, südlich in Richtung der Ortslage Josbach schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Der Geltungsbereich selbst wird intensivackerbaulich (Energie-Mais) genutzt.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst das nachfolgend aufgeführte Flurstück in Gemarkung Josbach:

Flur 4: 23/1 (tw)

und besitzt eine Größe von ca. 2,8 ha.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über einen vorhandenen Wirtschaftsweg, der zwischen der Biogasanlage im Norden und der Siedlungslage im Süden verläuft.

Die Südspitze des Geltungsbereichs wird von der vorhandenen Nahwärmeleitung zwischen der Biogasanlage und der Siedlungslage gequert, an welche auch die nun geplante Anlage angeschlossen werden soll.

2 Vorhabenbeschreibung

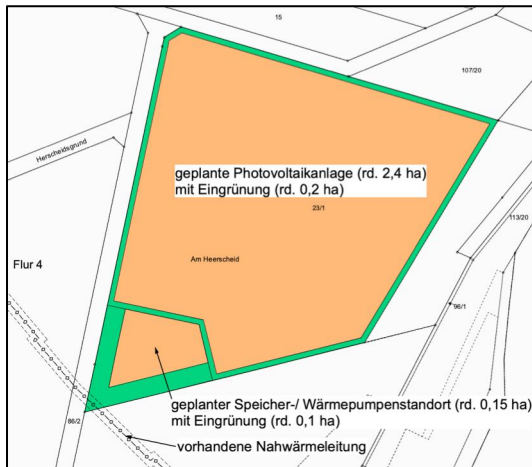


Abbildung 4: Flächengliederung

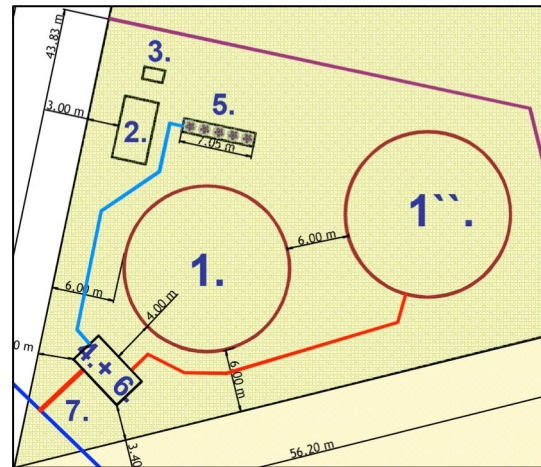


Abbildung 5: Wärmezentrale und Pufferspeicher (Auszug Entwurf GUT)

1. Wärmespeicher, 2. Elektrocontainer, 3. Notstromgerät,
4. Wärmepumpencontainer, 5. Luftwärmetauscher,
6. Wärmecontainer, 7. Nahwärmezuleitung

(Entwurf des Anlagenstandorts: GUT - Gesellschaft für umweltfreundliche Technologie, Einbeck, Stand 22.07.2026)

Zum jetzigen Planungszeitpunkt ist die oben dargestellte plangebietsinterne Gliederung geplant:

- Auf dem überwiegenden Teil der Fläche (rd. 2,4 ha) ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) in Ständerbauweise geplant. Diese ist umlaufend in einem 3 m-Streifen einzugrünen (rd. 0,2 ha).
- Hieran südlich anschließend soll eine Wärmezentrale mit Großwärmepumpe und mittelfristig zwei Wärme-Großpufferspeicher entstehen (erforderliche Fläche: rd. 0,15 ha). Aufgrund der geplanten Speichermaße (16 m Durchmesser, 20 m Höhe) ist die Fläche in einer Breite von 10 m dicht einzugrünen (rd. 0,1 ha).

Die Gliederung ergibt sich dabei vorrangig aus der Lage der bestehenden Nahwärmeleitung, da so die hier entstehende Anlage unmittelbar an die Leitung angeschlossen werden kann.

3 Verfahren

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

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

3.1 Verfahrensdokumentation

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	10.11.2025
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____.____._____

4 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.**“

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

Die Stadt Rauschenberg ist in dem Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) als „Grundzentrum“ mit Rauschenberg 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.“¹*

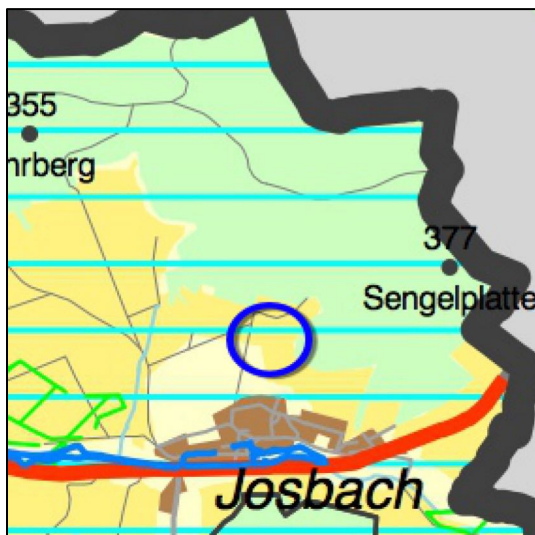


Abbildung 6: Ausschnitt RPM 2010

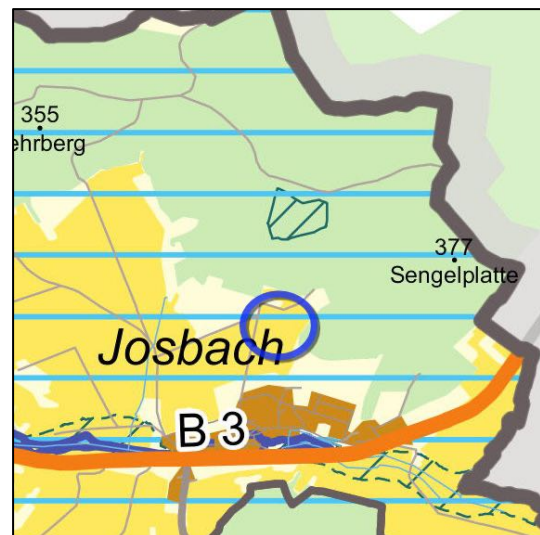


Abbildung 7: Ausschnitt RegPlanMH Entwurf 2025

Die Fläche liegt gem. RPM 2010 überwiegend in einem "Vorranggebiet für Landwirtschaft", lediglich im Süden reicht der Geltungsbereich auch in ein "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" hinein, ein „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ gem. Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020 (TRPEM) wird dagegen nicht überplant.

Im aktuell in Neuaufstellung befindlichen Regionalplan Mittelhessen (Entwurf 2025) ist das Plangebiet vollständig als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Da dieser Entwurf bereits beschlossen ist und im Frühjahr 2027 mit dessen Rechtskraft zu rechnen ist, wird zur regionalplanerischen Beurteilung des Vorhabens nicht mehr die Drucksache IX/85 „Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten für Landwirtschaft in Mittelhessen - Grundsatzpapier“ zugrunde gelegt, sondern ausschließlich der Textteil zum Regionalplan Mittelhessen 2025. Demnach gilt

¹ RPM 2010: 4.3-14 (Z).

für die Beurteilung vom Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens nicht mehr die Drucksache.

Stattdessen ist Ziff. 6.7-3 (Grundsatz) und 6.7-4 (Ziel) des neuen Regionalplans (Entwurf 2025) zu berücksichtigen.

6.7-3 (G):

Photovoltaik-Freiflächenanlagen, welche nachvollziehbar begründet nicht in Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe oder Vorbehaltsgebieten für Photovoltaik-Freiflächenanlagen errichtet werden können, sollen in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft errichtet werden. Dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange sind zu berücksichtigen.

6.7-4 (Z):

Nach erfolgter Alternativenprüfung gemäß Plansatz 6.7-3 (G) können Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde ausnahmsweise innerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft zugelassen werden, sofern die betroffenen Böden überwiegend keine hohe Ertragssicherheit aufweisen und die Agrarstruktur nicht erheblich beeinträchtigt wird. Unberührt davon bleiben Vorbehaltsgebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen innerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft.

4.1.1 Standortalternativen und agrarstrukturelle Belange

Mit der geplanten Anlage (Großwärmespeicher in Verbindung mit Großwärmepumpe und Freiflächenphotovoltaikanlage) soll die bestehende Nahwärmeversorgung im Stadtteil Josbach über die benachbarte Biogasanlage auf weitere nachhaltige Energieträger erweitert werden, um so für die Zukunft die Sicherheit und Wirtschaftlichkeit der Wärmeversorgung für Josbach durch nachhaltige Redundanzen zu erhöhen. Die geplante Anlage knüpft daher an bestehende Anlagen- und Netzstrukturen an und ist insofern standörtlich daran gebunden.

Zusammenfassend ist die besondere Eignung des Plangebietes für die geplante Nutzungskombination begründet durch:

- Die Nachbarschaft zur bestehenden Biogasanlage,
- die räumliche Nähe zur Siedlungslage bzw. der bestehenden Nahwärmeleitung, wodurch extrem kurze zusätzliche Leitungslängen und geringe Wärmeverluste gewährleistet sind sowie
- die aufgrund der Topographie günstige Sonnenexposition.

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

Das Plangebiet ist darüber hinaus bereits im Eigentum der Bioenergiegenossenschaft und diente bislang als Mais-Anbaufläche für die benachbarte Biogasanlage. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens wird daher kein örtlicher Landwirtschaftsbetrieb in seiner Existenz gefährdet.

Die mittlere Ertragsmesszahl in Josbach von 0,42 (gem. StAnz 24/2022) wird im größten Teil des Plangebietes, gem. Bodenviwer des HLNUG, nicht erreicht. Lediglich in

der südlichen Spitze des Plangebiets werden z.T. deutlich höhere Bodenwerte (bis 75) erreicht. Aufgrund der Lage der bestehenden Nahwärmeleitung in diesem Bereich ist jedoch eine Alternative in diesem Bereich aber aus Gründen der Eingriffsminimierung und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht in Betracht zu ziehen.

Eine möglichst große Schonung des Bodens kann durch die Rammung der PV-Modulständer, der Installation einer Bodenkundlichen Baubegleitung sowie bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen im Süden durch Wiederverwendung des Bodens im Eingriffsgebiet erreicht werden.

Da die Fläche bislang mit Mais für die Biogasanlage bewirtschaftet wurde, gehen auch keine Flächen für die Lebensmittelproduktion verloren und die nun vorgesehene Nutzung lässt einen deutlich höheren Energieertrag pro Hektar erwarten.

Es handelt sich zum Einen um die einzige in Frage kommende Fläche und zum Anderen werden weder agrarstrukturelle noch betriebliche Belange erhebliche beeinträchtigt.

4.1.2 Landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete



Abbildung 8: Benachteiligte Gebiete – Online-Viewer

Das Plangebiet zählt zu den landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten.

In Hessen ermöglichte seit dem 30.11.2018 die Freiflächensolaranlagenverordnung den Bau von PV-Anlagen in benachteiligten landwirtschaftlichen Gebieten. Seit Inkrafttreten des Solarpakets der Bundesregierung am 15. Mai 2024 gelten neue Regelungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) zu den benachteiligten Gebieten. Demnach sind in ganz Deutschland die landwirtschaftlich benachteiligten Gebiete für die Förderung von PV-Freiflächenanlagen nach dem EEG geöffnet. Diese landwirtschaftlichen benachteiligten Gebiete dürfen nach § 37 Abs 1 Nr. 2 h und i EEG aber nur dann genutzt werden, wenn folgende Schutzgebiete nicht berührt sind:

- *Natura 2000-Gebiet im Sinn des § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes*
- *Lebensraumtyp, der in Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2006/105/EG (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368) geändert worden ist, aufgeführt ist,*
- *gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes*
- *Naturschutzgebiet im Sinn des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes,*

- *Nationalpark oder als Nationales Naturmonument im Sinn des § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes*
- *Kern- und Pflegezonen von Biosphärenreservaten im Sinn des § 25 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes²*

Die o.g. Schutzgebiete sind vorliegend nicht betroffen.

4.1.3 Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Das Plangebiet wird darüber hinaus als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt, da es innerhalb

- der Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets "TB Halsdorf", festgesetzt am 23.06.1975 (StAnz. 1975/25, S. 1101), sowie
- der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „Wohratal-Stadtallendorf“, festgesetzt am 12.12.1966 (StAnz. 1966/50, S. 1588)

liegt.

In den Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz soll bei allen Abwägungen der hohen Schutzbedürftigkeit des Grundwassers ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Planungen und Maßnahmen innerhalb der Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz, von denen eine potenzielle Grundwassergefährdung ausgehen kann, sollen nur zugelassen werden, wenn keine zumutbare verträglichere Alternative möglich ist und durch geeignete Maßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.³

Durch die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) inkl. Nebenanlagen und Wärme-Großpufferspeicher werden keine großflächige Versiegelung landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet. Durch die Aufständerung der Solarmodule 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.

Eine Gefährdung für Boden und Grundwasser ist nicht auf der Hand liegend - es ist davon auszugehen, dass die Anlagen nach dem aktuellen Stand der Technik errichtet werden.

Zu dem o.g. regionalplanerischen Grundsatz besteht insofern kein Konflikt.

Durch die Inanspruchnahme der Teilfläche für die Sonnenenergienutzung und Warmwasseraufbereitung/ -speicherung werden die natürliche Bodenfunktion und Fruchtbarkeit in überwiegenden Teilen der Fläche nicht nachhaltig beeinträchtigt. Eine Nutzung als Grünlandfläche wird zukünftig überwiegend in extensiver Nutzungsform gewährleistet. Insofern wird dies, in Anbetracht der Vereinbarkeit mit hierzu geltenden städtebaulichen und gesellschaftspolitischen Zielen

² Zitiert aus: <https://landesplanung.hessen.de/geodaten/freiflaechensolaranlagen>

³ RPM Entwurf 2025: 6.4.2-2 (G)

(„**überragendes öffentliches Interesse**“ gem. EEG) sowie der Standortalternativlosigkeit für vertretbar erachtet.

In der Gesamtbetrachtung erscheint die Planung, auch unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung und der geringen Flächengröße, mit den raumordnerischen Belangen vereinbar.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

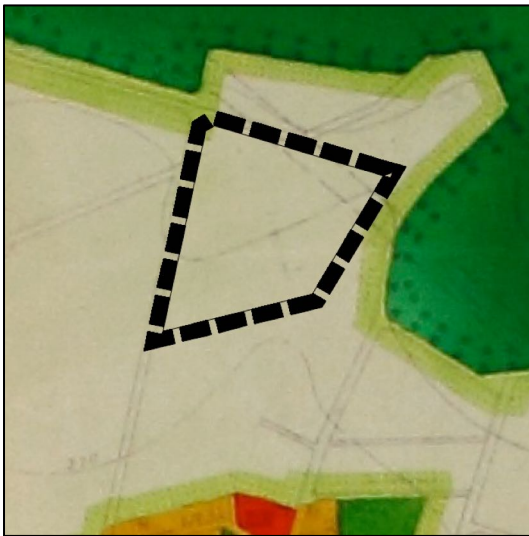


Abbildung 9: FNP-Ausschnitt - vor der Änderung



Abbildung 10: FNP-Ausschnitt - nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist daher, parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans, auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich erforderlich (44. FNP-Änderung "Am Heerscheid"):

Das Plangebiet wird zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufläche - Solarenergie“ dargestellt.

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

4.3 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.

4.4 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 sein⁴.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*⁵

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“⁶) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperre“⁷) 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“*“.⁸

⁴ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

⁵ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁶ § 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.“

⁷ § 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.“

⁸ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

4.4.1 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 Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von rd. 2,8 ha wird derzeit als Acker intensiv genutzt (Energie-Mais für die benachbarte Biogasanlage).

Die Acker-/ Grünlandzahlen liegen auf rd. 2,5 ha zwischen > 30 und ≤ 50 und daher im durchschnittlichen Niveau der Gemarkung Josbach. Lediglich die südlichen rd. 3.000 qm werden als "sehr hoch" eingestuft (Acker-/ Grünlandzahlen zwischen > 70 und ≤ 75) - eine Ausnahme/ Flächenarrondierung dieser Teilfläche ist aber aufgrund des Nahwärmeleitungsverlaufs in dem Bereich weder wirtschaftlich noch durch die höheren Eingriffe bei längerem Leitungsverlauf angezeigt.

In der Gesamtbetrachtung bleiben die bislang landwirtschaftlich als Energiemais genutzten Flächen, in Form einer künftig extensiven Grünlandnutzung als Mähweide oder mit Schafbeweidung, der landwirtschaftlichen Nutzung im weit überwiegenden Teil erhalten, so dass die geplante Nutzung ein, mit landwirtschaftlichen Belangen vereinbarer Nutzungsanspruch darstellt.

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

- Die Fläche liegt oberhalb der Ortslage Josbachs in Südexposition unmittelbar angrenzend an die Biogasanlage,
- die Erschließung (Verkehr, Warmwasser-Leitung) ist aufgrund der Ortsnähe sowie der vorhandenen Infrastruktur (v.a. bestehende Nahwärmeleitung) sehr gut zu leisten,
- die landwirtschaftliche Ertragsfunktion liegt im durchschnittlichen Niveau der Gemarkung (Bodenvierer Hessen) und
- die Fläche dient bereits der Energie(Mais)produktion.
- Ergänzend ist noch zu erwähnen, dass die Plangebietsflächen für die Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung stehen.

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

4.5 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

4.5.1 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets "TB Halsdorf", festgesetzt am 23.06.1975 (StAnz. 1975/25, S. 1101), sowie in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „Wohratal-Stadtallendorf“, festgesetzt am 12.12.1966 (StAnz. 1966/50, S. 1588).

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen sind einzuhalten.

Durch die geplante PV-FFA wird keine großflächige Versiegelung vorbereitet. Durch die Aufständerung der Solarmodule 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.

Innerhalb des SO 2 sind stärkere Versiegelungsgrade zulässig. Allerdings ist die Fläche sehr klein und das anfallende Oberflächen- und Dachflächenwasser kann innerhalb der Grundstücksflächen versickern.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Anlagen nach dem aktuellen Stand der Technik errichtet werden und dementsprechend sicher sind.

Eine Gefährdung für Boden und Grundwasser ist demnach nicht auf der Hand liegend.

4.5.2 Sonstiges

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

5 Festsetzungen des Bebauungsplans



Abbildung 11: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend gem. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet – Solarenergie“ festgesetzt. Aufgrund der geplanten Anlagengliederung wird das Sondergebiet in zwei Teilbereiche (SO1 und SO2) mit jeweils auf die spezifischen Anforderungen ausgerichteten Festsetzungsinhalten gegliedert.

In der Definition der allgemeinen Zweckbestimmung des **Sondergebiet-Solarenergie 1 (SO 1)** wird klargestellt, dass das Sondergebiet der Unterbringung einer aufgeständerten Freiflächenphotovoltaik-Anlage dient. Hierzu zählen beispielsweise die Modultische mit Solarmodulen, aber auch die betriebsbedingt erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen, Batteriespeicher sowie Wartungs- und Wegeflächen).

Im südlichen, deutlich kleineren Bereich unmittelbar an die bestehende Nahwärmeleitung Josbach angrenzend soll eine Solarenergie-Großwärmepumpe sowie ein, mittelfristig auch zwei, Wärme-Großpufferspeicher aufgestellt werden. Dieser Bereich wird als **Sondergebiet-Solarenergie 2 (SO 2) festgesetzt**. Zulässig sind hier beispielsweise:

- 2 Wärmespeicher,
- Elektrocontainer,
- Notstromgerät,
- Wärmepumpencontainer,
- Luftwärmetauscher,

- Wärmecontainer,
- Nahwärmezuleitung,
- Wartungsflächen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Bestimmung der zulässigen Grundfläche bei einem Solarpark im Außenbereich sind auch die Flächen mitzurechnen, die von den einzelnen Modulen ohne Bodenkontakt lediglich überdeckt werden.⁹

Da im Bereich der Solarmodultische im **SO 1** im Verhältnis zur Fläche der Solarpaneele nur eine sehr geringe Versiegelung von Boden erfolgt, wird zur Begrenzung des Eingriffs zusätzlich zu GRZ von 0,5 die maximal zulässige Versiegelung durch Ständerprofile oder punktuelle Verankerungen und Nebenanlagen auf insgesamt max. 250 m² begrenzt.

Im Teilbereich **SO 2** ist die Errichtung einer Großwärmepumpe sowie zwei großvolumiger Wasserbehälter geplant. Hier wird die zulässige Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der kleinen Fläche auf 0,6 begrenzt.

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

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Dachneigung

Die max. Höhe der Solarmodule wird im Bereich **SO 1** bei 4,5 m begrenzt, was der üblichen Höhe von aufgeständerten Solarmodulen mit ausreichendem Bodenabstand entspricht. Damit wird u.a. gewährleistet, dass Sichtbeziehungen zur umgebenden Landschaft nicht beeinträchtigt werden.

Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Solarmoduls, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.

In dem als **SO 2** festgesetzten südlichen Teilbereich sollen mittelfristig zwei große Warmwasser-Speicherbehälter aufgestellt werden. Diese werden in Bezug auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf eine senkrechte Außenwandhöhe von 20 m begrenzt. Darin enthalten ist bereits die umfangreich erforderliche Isolierung des Behälters, die eine weitgehend konstante Wassertemperatur gewährleistet sowie das erforderliche Betonfundament. Die zulässige Dachneigung wird auf 0° - 15° festgelegt.

Bedingt durch die randlich in einer Breite von 10 m zu entwickelnder dichter und hoher Eingrünung wird gewährleistet, dass negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im Rahmen der örtlichen (Leitungsschutz!) und technischen Möglichkeiten (Fassadenbegrünung ist nicht möglich!) hinreichend gemindert werden.

⁹ Zitiert aus: OVG Niedersachsen, Beschluss vom 30.04.2023, Az.: 1 MN 161/23, Leitsatz

Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) der senkrechten Außenwand des Wärme-Großpufferspeichers, in senkrechter Projektion zum talseitigen Schnittpunkt mit der Geländeoberfläche.

Innerhalb beider Sondergebiete (**SO 1** und **SO 2**) wird die Höhe von Nebenanlagen auf max. 5 m begrenzt, wobei der Bezugspunkt zur Bestimmung die Oberkante (OK) der baulichen Anlage, in senkrechter Projektion zum talseitigen Schnittpunkt mit der Geländeoberfläche ist.

Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch Antennen und Kameramasten können zugelassen werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert, welche den Bereich für die Solarmodule bzw. die Anlagen der Großwärmepumpe und Wasserspeicher 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.

5.4 Private Grünflächen – Gebietseingrünung

Die zur Gewährleistung einer wirksamen Randeingrünung erforderlichen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „private Grünflächen“ in Kombination mit Anpflanzungsverpflichtungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Damit wird klargestellt, dass diese Flächen grundsätzlich nicht für bauliche Anlagen oder Nebenanlagen genutzt werden dürfen, wobei aber die Anlage erforderlicher Zufahrten zulässig ist.

Die Errichtung erforderlicher Zaunanlagen ist nur innerhalb der Sondergebiete zulässig, so dass die Randeingrünung für die Tierwelt barrierefrei nutzbar ist.

5.5 Grünordnungskonzeption

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

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

- **Fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung** des Bodenaushubs im Plangebiet oder auf Agrarflächen der Umgebung,
- frühzeitige Einrichtung einer **bodenkundlichen Baubegleitung** sowie
- **Auszäunung** der Flächen für die Randeingrünung um das **SO 2** vor Baubeginn und Freihaltung von jeglichen Beeinträchtigungen.

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

Dabei ist darauf zu achten, dass die **Abstände** zwischen den Modulreihen (mind. 3,5 m) und von den Solarmodulen zum Boden (mind. 0,8 m) so gewählt werden, dass sich dauerhaft eine durchgängige Vegetationsbedeckung aus Grünlandgesellschaften nach Herstellung der Anlage einstellt.

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

Hierdurch wird, neben einer landwirtschaftlichen Aufwuchsverwertung, eine durchgängige Vegetationsdecke ermöglicht und unterschiedliche kleinklimatische Bedingungen (Temperatur und Feuchte) und damit Lebensräume für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen geschaffen.

Aus Sichtschutzgründen sind die **Randstreifen mit der Nr. 1** 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).

Ebenfalls aus Sichtschutzgründen sind die **Randstreifen mit der Nr. 2** zu krautigen Säumen wie oben zu entwickeln - hier sind diese aber dicht mit Sträuchern **und** Bäumen schnell- und langsamwüchsiger Arten zu bepflanzen, so dass eine dichte, hohe Eingrünung entsteht.

Die Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

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.

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

Bauzeitig sind die in den Randbereichen des Wirtschaftswegs vorhandenen **Gehölze** strikt zu schützen. Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist daher die **DIN 18920** „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Darüber hinaus sind die geplanten **Eingrünungstreifen Nr. 2 vor Baubeginn aus-zuzäunen**.

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, so dass neben der unbeschränkten Nutzung durch Tierarten auch eine bessere Einbindung der Zaunanlage zum Erholungsweg hin erfolgt.

Die **Wasserspeicherbehälter** sind in **landschaftsangepassten Farben** (gedeckte Grüntöne) zu gestalten.

Hinweise zu **möglichen bauzeitigen Artenschutzrisiken**: In allen Betriebsphasen sind die einschlägigen artenschutzrechtlichen Anforderungen im gesetzlich gebotenen Umfang zu beachten.

5.6 Eingriffsausgleich

Die Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch Modulstände und ggf. kleinflächige Versiegelungen durch konstruktiv bedingte punktförmige Versiegelungen sowie die Überbauung im Bereich der Großwärmepumpe/-speicher können durch die Regeneration des Bodens innerhalb der Randeingrünung und der Sondergebietsflächen planintern kompensiert werden.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds werden nach den Ausführungen im Umweltbericht durch die Maßnahmen zur Randeingrünung sowie der intensiven Gestaltungs- und Eingrünungsaufgaben für den Wasserspeicher im möglichen Umfang gemindert, verbleibende Beeinträchtigungen werden durch eine Zusatzabwertung berücksichtigt.

Nach der Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs im Umweltbericht zum Bauleitplan summiert sich der Biotopwert des Bestandes auf 475.500 Biotopwertpunkte. Mit Umsetzung der Bodenordnung sind zum jetzigen Planungsstand 562.900 Biotopwertpunkte zu erzielen. Demnach entsteht hier ein rechnerischer Überschuss von + 87.400 Biotopwertpunkte.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe können demnach im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig kompensiert werden, ein externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

5.7 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 ist. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁰. 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 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 Deckung des Wärmebedarfs. 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

¹⁰ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

- die Beschränkung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß und
- die Nutzung der unversiegelten Grundflächen unter den Solarmodultischen als extensive Grünlandflächen (Minimierung von Flächenaufheizungseffekten).

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet 1	23.804 qm	79,6 %
Sondergebiet 2	3.010 qm	10,1 %
Grünfläche 1	1.921 qm	6,4 %
Grünfläche 2	1.159 qm	3,9 %
GESAMT	29.894 qm	100,0 %

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,5 / 0,6

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

Beispiel: $2.000 \text{ qm} \cdot 0,5 = 1.000 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 2.000 qm dürfen maximal 1.000 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)