



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

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.5.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.10.2025).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1.1 Das **Sondergebiet-Solarenergie 1 (SO 1)** dient der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage in aufgeständerter Bauweise sowie der hierfür erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen, Batteriespeicher sowie Wartungs- und Wegeflächen).

1.1.2 Das **Sondergebiet-Solarenergie 2 (SO 2)** dient darüber hinaus der Errichtung einer Wärmezentrale mit einer Solarenergie-Großwärmepumpe sowie von zwei Wärme-Großpufferspeichern inkl. der hierfür erforderlicher Nebenanlagen (z.B. Elektrocontainer, Notstromgerät, Nahwärmezuleitung, Wartungsflächen).

1.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)

1.2.1 Im **Sondergebiet-Solarenergie 1 (SO 1)** ist für die Solarmodule eine Höhe von max. 4,5 m festgesetzt.

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

1.2.2 Die zulässige Höhe der Pufferspeicherbehälter innerhalb des **Sondergebietes-Solarenergie 2 (SO 2)** wird auf eine senkrechte Außenwandhöhe von max. 20 m begrenzt.

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

1.2.3 In den **Sondergebieten-Solarenergie (SO 1 und SO2)** sind Nebenanlagen bis zu einer Höhe von max. 5,0 m zulässig.

Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage, in senkrechter Projektion zum talseitigen Schnittpunkt mit der Geländeoberfläche.

1.2.4 In den mit **Sondergebiet-Solarenergie (SO 1 und SO2)** bezeichneten Flächen können Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch Antennen und Kameratelekomanten zugelassen werden.

1.3 Ermittlung der Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

- 1.3.1 In die Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl im **Sondergebiet-Solarenergie 1 (SO 1)** werden die Flächen des eingerechnet, die durch die Solarmodule überdeckt, aber nicht versiegelt werden
Versiegelungen durch z.B. Ständerprofile der Modultische, punktuelle Verankerungen, Stellplätze oder Nebenanlagen sind im Umfang von max. 250 qm zulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

- 1.4.1 Bestehende standortheimische Laubgehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Nachpflanzung gleichartiger Gehölze im Plangebiet zu ersetzen.
- 1.4.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
(Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, Klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m)
- 1.4.3 Der Modulabstand zum Boden beträgt mind. 0,8 m und der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mind. 3,5 m.
- 1.4.4 Nach Herstellung der Solaranlage sind die unversiegelten Böden im **Sondergebiet-Solarenergie 1 (SO 1)** mit Kräuterrasen (Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft) einzusäen und als extensives Grünland in bäuerlicher Nutzung und Pflege zu erhalten (z.B. 2-schürige Mahd oder Schafbeweidung).
- 1.4.5 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen im **Sondergebiet-Solarenergie 2 (SO 2)** sind als Grünflächen anzulegen.
- 1.4.6 Zäune sind außerhalb der Baugrenze innerhalb der **Sondergebiete-Solarenergie (SO 1 und SO2)** zulässig.
Diese müssen für Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar sein (mind. 15 cm Bodenabstand).
- 1.4.7 Fassade und Dach der Wärme-Großpufferspeicher innerhalb des **Sondergebietes-Solarenergie 2 (SO 2)** sind in landschaftsangepassten Grüntönen zu gestalten.

- 1.4.8 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit **Nr. 1** gekennzeichneten Fläche ist zu krautigen Säumen zu entwickeln und mit Lockergebüsch standortheimischer Heckenarten zu bepflanzen.
Innerhalb der Fläche ist die Anlage von bis zu zwei Zufahrten in je max. 7 m Breite zulässig.
- 1.4.9 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit **Nr. 2** gekennzeichneten Flächen sind zu krautigen Säumen zu entwickeln und dicht mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern schnell- und langsam-wüchsiger Arten zu bepflanzen.
Der in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsschutzstreifen ist von den Pflanzgebieten mit tiefwurzelnden Bäumen ausgenommen.
Innerhalb der Fläche ist die Anlage von einer Zufahrt in max. 7 m Breite zulässig.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

2.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

2.2 Ausführungshinweis zu Altlasten, Bodenkontaminationen

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder sonstige Bodenkontaminationen bekannt.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet aber Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

2.3 Bodenschutz

Auf Grund der Anforderungen an den Bodenschutz im Plangebiet sind folgende spezifische Maßnahmen bauzeitig umzusetzen:

- Frühzeitige Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung,
- Fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Bodenaushubs im Plangebiet oder auf Agrarflächen der Umgebung,
- Auszäunung der Fläche für die Randeingrünung um das SO 2 herum (Grünfläche Nr. 2) vor Baubeginn und Freihaltung von jeglichen Beeinträchtigungen.

Weitere allgemeine Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

- Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung

schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.

- Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
- Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende.
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer.

Zu beachtende DIN-Vorschriften:

- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten.
- DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut.

Hinweise zur bodenkundlichen Baubegleitung (RP Gießen):

- Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKL V, Stand März 2017“,
- DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019.

2.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der 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.

2.6 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Die Flächen für die Randeingrünung um die Sondergebiete sind vor Baubeginn auszufrieden und von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten.

2.7 Artenschutzvorsorge

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

3. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

(standortheimische Arten)

3.1 Großkronige Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	- Berg-Ulme
<i>*fett = schnellwüchsig</i>	

3.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Acer platanooides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
<i>Salix alba</i>	- Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>*fett = schnellwüchsig</i>	

3.3 Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere

Sambucus racemosa - Traubenholunder
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

3.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäude- und Zaunbegrünung

Fallopia baldschuanica - Schling-Knöterich
Clematis vitalba - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulus - Hopfen
Vitis vinifera - Weinrebe
Spalierobst, Kletterrosen, Zaubrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

3.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gloster
Hauxapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Roter Booskop
Schafsnase
Schneeapfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzitronenapfel

Birnen :

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne

Süßkirschen :

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnisens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schmalfelds Schwarze

Sauerkirschen :

Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe

Pflaumen/Zwetschgen :

Bühler Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge