

Stadt Allendorf (Lumda), Gemarkung Climbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 51

„PV-Park Climbach“

Vorentwurf

Planstand: 06.10.2025

Projektnummer: 24-2882

Projektleitung: Will / Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

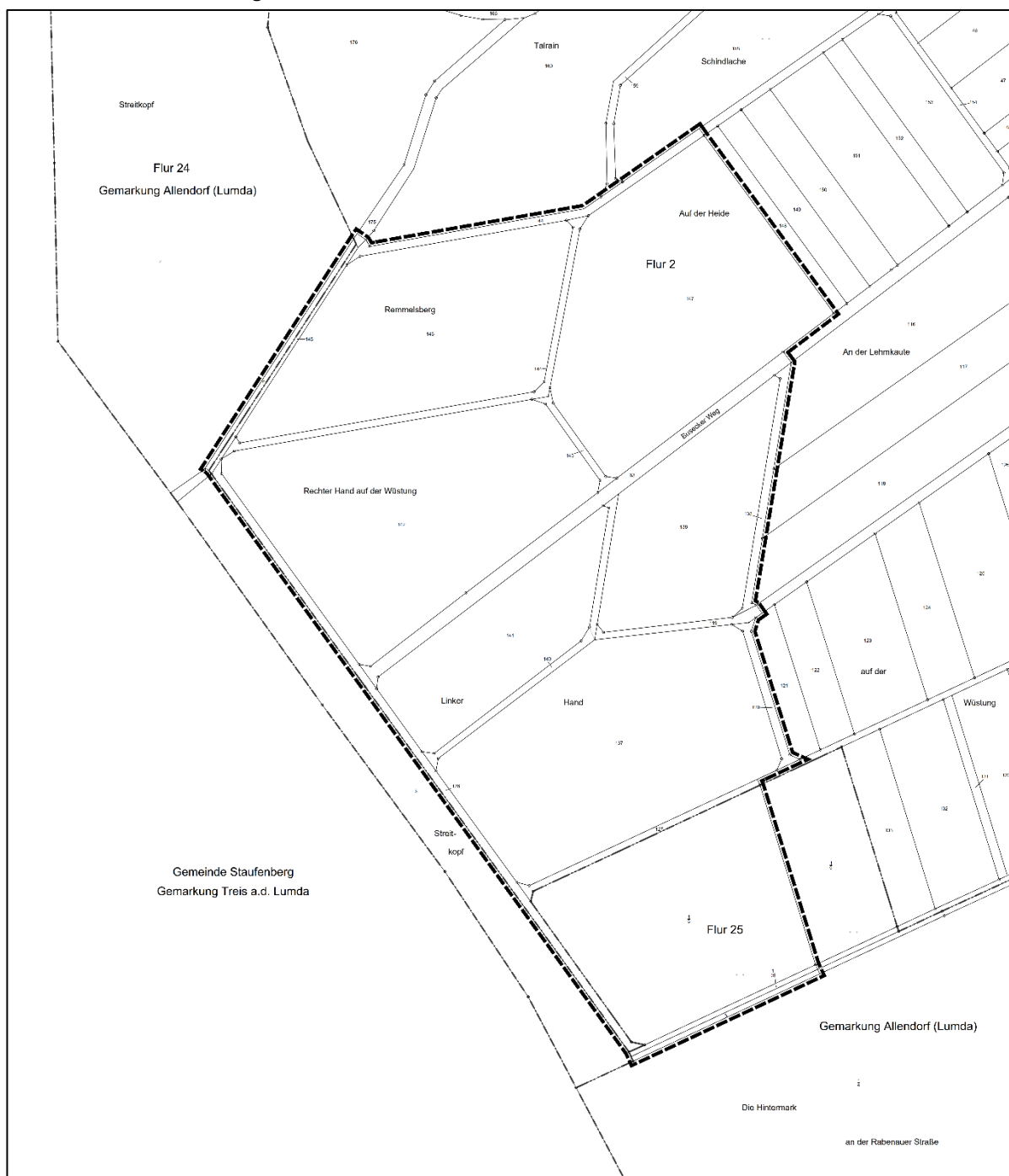
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	11
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	12
1.6 Sonstige Planungen und Vorgaben	12
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativenprüfung	13
1.8 Verfahrensart und -stand	14
2. Konzeption	14
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	15
4. Inhalt und Festsetzungen	15
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4.4 Öffentliche Grünfläche	17
4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
4.6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	18
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	19
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	19
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	20
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	20
7. Klimaschutz	20
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
8.1 Hochwasserschutz.....	20
8.2 Wasserversorgung.....	21
8.3 Grundwasserschutz	21
8.4 Schutz oberirdischer Gewässer	22
8.5 Abwasserbeseitigung	23
8.6 Abflussregelung	23
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	24
10. Kampfmittel.....	25

11. Immissionsschutz	25
12. Denkmalschutz	25
13. Bodenordnung	25
14. Flächenbilanz	25
15. Anlagen und Gutachten	26

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



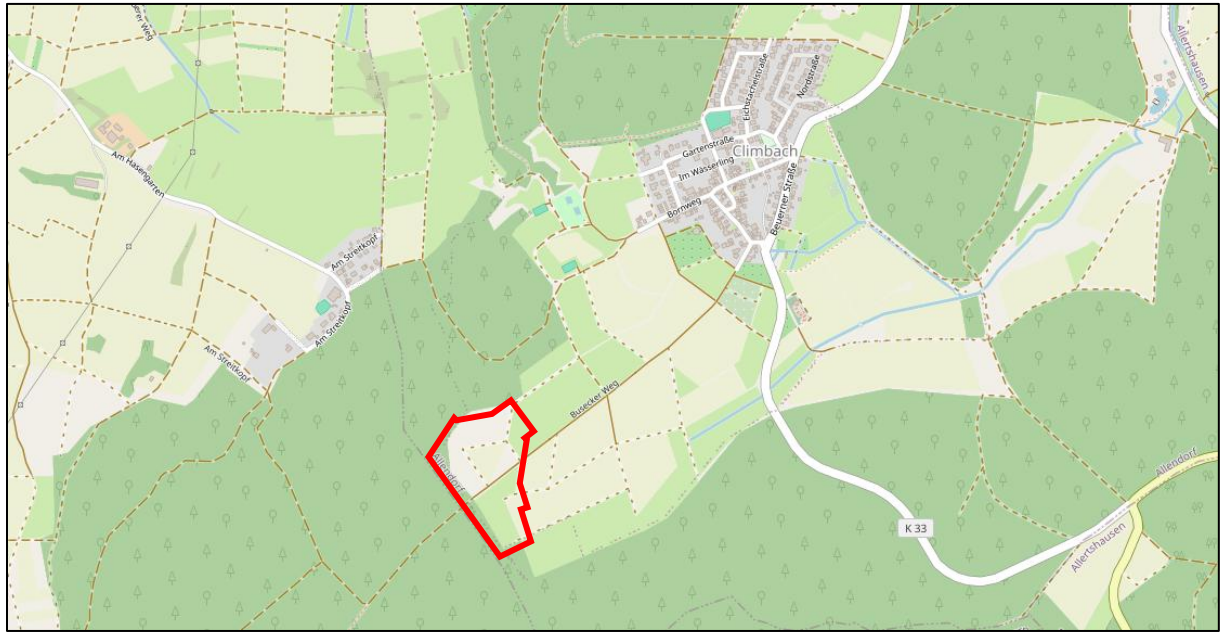
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 25.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 51 „PV-Park Climbach“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Abb. 2: Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2024), bearbeitet

Vorliegend sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage im Plangebiet geschaffen werden. Derzeit ist die Fläche als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu beurteilen. Aufgrund des fehlenden Privilegierungstatbestandes gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB wird vorliegend die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren inklusive Umweltprüfung notwendig. Planziel ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) für Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen (Photovoltaik-Freiflächenanlagen). Die Absicht dieser Planung ist die Errichtung eines Solarparks. Ergänzend ist hierzu § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes anzuführen. Hierin wird ist benannt, dass die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden (...). Durch die vorliegende Schaffung bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage wird folglich zum Ausbau der erneuerbaren Energien und damit zum Klimaschutz beigetragen.

Neben der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik - Freiflächenanlage“ werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren zu ändern ist (§ 8 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden entsprechend Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr. 4 BaunVO dargestellt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Südwesten der Gemarkung Climbach, südwestlich des Stadtteiles Climbach und umfasst die Flurstücke 44 tlw., 63 tlw., 119 tlw., 120, 127 tlw., 136-147, 175 tlw., jeweils Flur 2 der Gemarkung Climbach sowie das Flurstück 6 tlw. der Flur 24 in der Gemarkung Allendorf (Lumda) und die Flurstücke 1/3, 1/6, 5 tlw. der Flur 25 in der Gemarkung Allendorf (Lumda).

Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig überwiegend als Weide, Grünland und Ackerland genutzt. Die zentrale Wegeparzelle (*Busecker Weg*) ist befestigt. Diese wird teilweise durch eine einseitige Baumreihe begleitet. Die weiteren landwirtschaftlichen Wege sind im Gebiet als Grasweg ausgebildet. Im westlichen Bereich gehen die im Kataster eingetragenen Wegeparzelle in der Waldfläche auf. Am westlichen und nordwestlichen Plangebietsrand ragt der angrenzende Waldbestand kleinflächig in das Plangebiet herein.

Nördlich, südlich und westlich grenzt an das Plangebiet Wald an. Im Osten grenzt weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet an. |

Abb. 3: Blick Richtung Climbach aus dem Plangebiet



Abb. 4: Blickrichtung Wald im Südwesten



Abb. 5: Blick aus dem südwestlichen Plangebiet in Richtung Ortslage Climbach



Abb. 6: Südliches Plangebiet, Standpunkt zentrale Wegeparzelle



**Abb. 7: Nordöstliches Plangebiet,
Standpunkt zentrale Wegeparzelle**



**Abb. 8: Nordwestliches Plangebiet,
Standpunkt zentrale Wegeparzelle**



Quelle: Eigenes Fotoarchiv 07/2024

1.3 Regionalplanung

Zur Strategie für den Ausbau von erneuerbaren Energien kann auf den folgenden Grundsatz aus dem Regionalplan Mittelhessen von 2010 verwiesen werden:

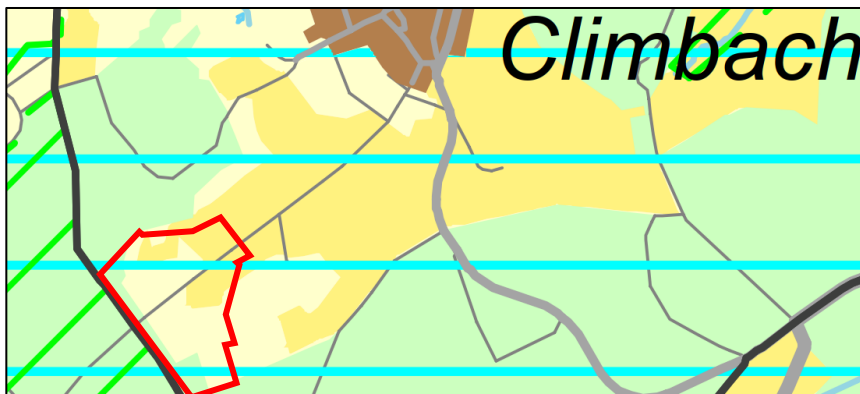
7.2.1 (G)

In der Region Mittelhessen sind Aktivitäten und Einrichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (u.a. Windkraft, Solar, Biomasse, Geothermie) mit dem Ziel zu fördern, bis zum Jahr 2020 im Endenergieverbrauch – ohne Verkehr – einen möglichst regional erzeugten Anteil von über einem Drittel durch erneuerbare Energien zu erreichen.

Zur Energiebedarfsminderung und rationellen Energienutzung sind gemäß dem raumordnerischen Grundsatz 7.2.1-9 insbesondere auch die Potenziale erneuerbarer Energien (Wasser, Wind, Sonne, Pflanzen, Biogas) zu prüfen. Die Möglichkeiten der Nutzung solarer Strahlungsenergie, wozu auch Photovoltaik-Freiflächenanlagen gehören, werden somit bereits auf regionalplanerischer Ebene berücksichtigt.

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet zum Großteil als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (6.3-2) sowie kleinflächig als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* (6.3-1) und insgesamt mit Überlagerung durch ein *Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz* (6.1.4-12) dar. Kleinteilig erfolgt eine Darstellung als *Vorranggebiet für Forstwirtschaft* (6.4-1) in den nordwestlichen und südlichen Randbereichen.

Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Bezüglich der Anforderungen an die Standortwahl einer Freiflächen-Photovoltaikanlage beinhaltet der Regionalplan Mittelhessen 2010 weiterhin insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze:

7.2.3-1 (G)

Zur Umwandlung solarer Strahlungsenergie in Strom sollen Photovoltaikanlagen an Gebäuden und an Bodenstandorten genutzt werden.

Der Betrieb von Dachflächen-Photovoltaikanlagen stellt einen wichtigen Beitrag im Aufbau einer dezentralen Energieversorgung dar und kann auch von Privathaushalten umgesetzt werden. Sie stellen eine sinnvolle Ergänzung zu den Freiflächen-Anlagen dar. Eine nur annähernd so große Dachfläche, wie die der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen steht jedoch nicht zur Verfügung, weder auf einzelnen öffentlichen Gebäuden der Stadt Allendorf (Lumda) noch auf gewerblichen Betrieben. Im Bereich von bestehenden versiegelten Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten sowie auch auf Wohngebäuden besteht für die einzelnen Eigentümer jederzeit die Möglichkeit der Errichtung von PV-Anlagen, jedoch scheidet eine nachträgliche Verpflichtung für die Errichtung von PV-Anlagen über die Änderung des jeweiligen Bebauungsplanes aus rechtlichen Gründen aus. Eine angemessene vergleichbare Anlagen-größe kann daher nur durch eine Freifläche erzielt werden. Dach-Photovoltaikanlagen und Photovoltaik-Freiflächenanlagen ergänzen sich beim Ausbau der erneuerbaren Energien.

7.2.3-2 (G)

Raumbedeutsame Photovoltaikanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten bzw. vorbelasteten Flächen errichtet werden.

In der Stadt Allendorf (Lumda) gibt es keine nennenswerten Konversionsflächen, die für eine Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Verfügung stehen könnten.

Im Zusammenspiel mit den Grundsätzen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 und den Grundsätzen des Teilregionalplanes Energie Mittelhessen 2016/2020 ergibt sich die folgende Prüfkaskade für die Standortwahl von Photovoltaik Freiflächenanlagen:

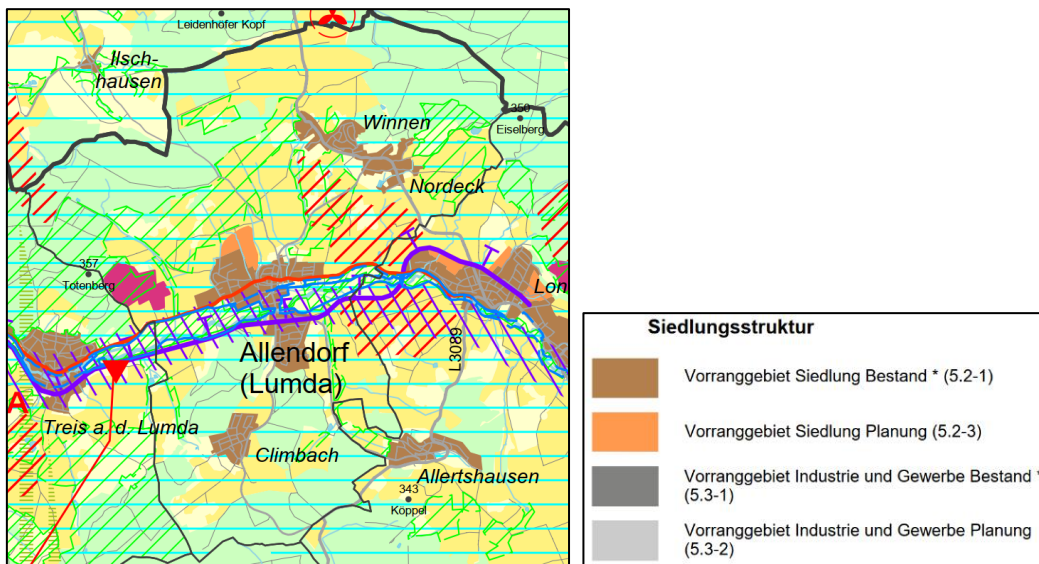
1. Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe, sofern für andere gewerbliche Entwicklungen Raum bleibt, es sich damit also um weniger geeignete bzw. schlecht vermarktbare Flächen handelt
2. Vorbehaltsgebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen
3. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmal- und landschaftspflegerischer sowie umwelt- und naturschutzfachlicher Belange)
4. Vorranggebiete für Landwirtschaft, sofern keine Flächen mit hoher Ertragssicherheit betroffen sind und die Agrarstruktur nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Zu 1.: Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 werden im gesamten kommunalen Gebiet Allendorf Lumda keine Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe dargestellt. Folglich kann eine solche Fläche vorliegend nicht für die Alternativenprüfung herangezogen werden.

Lediglich auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind Flächen für Gewerbe im Bereich der Kernstadt festgelegt. Die Flächen sind im Bestand bereits überwiegend bebaut und gewerblich genutzt. Die noch freie Fläche am westlichen Randbereich mit 1,4 ha, sowie die noch freie Fläche am östlichen Randbereich mit 2,1 ha der Kernstadt, stellen die einzigen gewerblichen Bauflächen dar. Jedoch sollten diese aufgrund des geringen Gewerbe- und Industrieflächenpotentials im kommunale Gebiet für die Entwicklung bzw. die Erweiterung der bestehenden Betriebe vorgehalten werden.

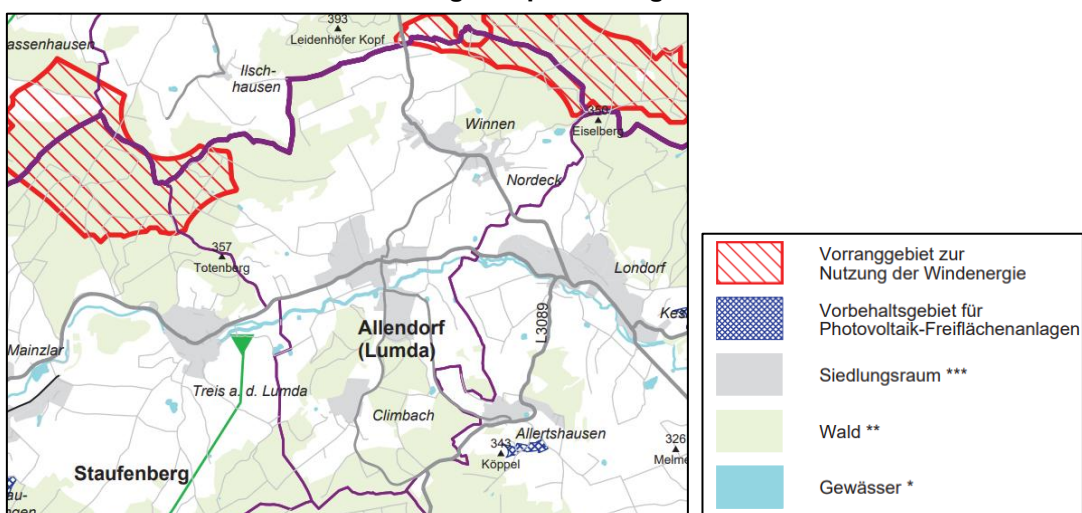
Abb. 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen für Allendorf (Lumda)



Zu 2.: Vorbehaltsgebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen

In der Karte 1 „Windenergie und Photovoltaik“ des Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020 wird ersichtlich, dass für das gesamte kommunale Gebiet Allendorf Lumda kein Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt wird. Infolgedessen kann eine solche Fläche vorliegend nicht für die Alternativenprüfung herangezogen werden.

Abb. 11: Ausschnitt aus dem Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020



Zu 3. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

In den Stufen 1 und 2 der bisherigen Prüfkaskade konnten keine geeigneten Alternativflächen festgestellt werden. Als Stufe 3 werden die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft benannt. Rd. 6,9 ha des vorliegenden insgesamt Plangebietes werden als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt, dabei entfallen rd. 4,8 ha auf das Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik. Dies ist der überwiegende Flächenanteil des vorliegenden Plangebietes.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2)

In den Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. (...)

Durch die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage wird keine typische Bebauungsstruktur oder flächenhafte Versiegelung im Plangebiet vorbereitet. Dennoch wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht. Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften sind. Folglich ist die landwirtschaftliche Nutzung im Kontext der Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht gänzlich aufzugeben, sondern wird als Extensivgrünland gesichert. Die Flächen sind im kommunalen Besitz. Zudem wird auf die Zielvorgabe 6.3-3 aus dem Regionalplan Mittelhessen von 2010 als Hilfsargument verwiesen:

6.3-3 (Z)

Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:

- *Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben*
- *Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha*
- *Photovoltaikanlagen*
- *Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie*
- *Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha*

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Im Grundsatzpapier „Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten für Landwirtschaft in Mittelhessen“ (2021) wird definiert: Bei begründeter Standortwahl außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind bevorzugt Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft für die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu wählen. Raumbedeutsame Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind auch dann in Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ohne Zielabweichungsverfahren zulässig, wenn die Flächeninanspruchnahme größer als 5 ha ist. Bei Flächeninanspruchnahmen in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sind gern. Plansatz 6.3-3 (Z) des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010) städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Vorliegend werden die städtebaulichen, denkmal- und landschaftspflegerischen sowie umwelt- und naturschutzfachlichen Belange einbezogen und berücksichtigt. Hierzu ist anzuführen, dass das Plangebiet

entlang der östlichen Gebietsgrenze durch eine Anpflanzfläche eingegrünt wird. Wenn der Blick vom nordöstlich zu verortenden Stadtteil Climbach in das Plangebiet fällt, wird so die Gebietsgrenze so zunächst durch Grünstrukturen aufgewertet. Die zentrale Wegeparzelle im Plangebiet (Busecker Weg) dient neben der landwirtschaftlichen Funktion auch Spaziergängern und Radfahrenden. Die Photovoltaikanlage ist nördlich und südlich der Wegeparzelle vorgesehen. Für eine Offenhaltung im Bereich der Wegeparzelle werden daher wegbegleitend zunächst eine Saumstruktur und anschließend Anpflanzungen zur Eingrünung vorgesehen. Erst nach 10 Metern ausgehend der Wegeparzelle werden im Bebauungsplan die Baugrenzen festgesetzt, innerhalb welcher die Photovoltaikmodule platziert werden dürfen. Im Kontext dessen werden sowohl im westlichen als auch am östlichen Gebietsrand an den Busecker Weg anschließend die Sonderbauflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen zurückgenommen und durch die Festsetzung von Grünflächen, bzw. artenreichen Säumen, in diesen Eingangs- und Ausgangsbereichen der Photovoltaikanlagen Aufweitungen vorgenommen.

Zu 4.: Vorranggebiete für Landwirtschaft

Lediglich rd. 3,8 ha des vorliegenden insgesamt Geltungsbereiches werden als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Dabei entfallen rd. 3,2 ha auf das Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik. Die Darstellung betrifft demnach einen flächenmäßig untergeordneten Teil des Plangebietes.

Vorranggebiet für Landwirtschaft 6.3-1 (Z) (K)

In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Die landwirtschaftliche Nutzung ist auch nach Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage durch eine partielle landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) auf der Fläche möglich. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung (BodenViewer Hessen). Der überwiegende Teil des Plangebietes weist eine mittlere bodenfunktionale Gesamtwertung auf.

Die Bundesnetzagentur schreibt seit 2015 jedes Jahr Photovoltaik-Freiflächenanlage im Umfang von bis zu 600 Megawatt (MW) aus. Seit 2017 haben die einzelnen Länder das Recht, diese Flächen selbst festzulegen. In Hessen gelten ca. 320.000 Hektar landwirtschaftliche Flächen als benachteiligt. Die Freiflächensolaranlagenverordnung ermöglicht seit dem 30.11.2018 in Hessen den Bau von PV-Anlagen in benachteiligten landwirtschaftlichen Gebieten. Der vorliegende Geltungsbereich liegt im Süden zum Teil auf benachteiligten Böden (siehe nachfolgende Abbildung). In diesem Teilbereich werden im Regionalplan Mittelhessen 2010 ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und kleinflächig ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft dargestellt.

Abb. 12: Ausschnitt benachteiligte Böden im Plangebiet



Quelle; <https://www.lea-hessen.de/energie/wende-in-hessen/solarenergie/>, Freiflächensolaranlagenverordnung, Zugriff 01.11.2024

Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Dennoch müssen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in diesen Bereichen den Zielen der Raumordnung angepasst sein, sodass grundsätzlich dennoch ein Zielabweichungsverfahren notwendig werden kann. Im gesamten kommunalen Gebiet Allendorf Lumdas sind aufgrund des fehlenden Vorhandenseins von Autobahnen oder doppelgleisigen Schienenverbindungen keine privilegierten Flächen als Alternativstandorte vorhanden.

Im Regionalplan Mittelhessen werden neben den Darstellungen als Vorrang und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft zudem Flächen als *Vorranggebiet für Forstwirtschaft* (6.4-1) und überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz* dargestellt.

Vorranggebiet für Forstwirtschaft (6.4-1)

Die Vorranggebiet für Forstwirtschaft müssen zur Sicherung ihrer Waldfunktionen dauerhaft bewaldet bleiben (...).

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 werden sehr kleinflächig entlang der westlichen Plangebietsgrenze und im Südwesten Flächen als Vorranggebiet für Forstwirtschaft dargestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden eben diese Bereiche bestandsgemäß als Flächen für Wald festgesetzt und gesichert. Demzufolge wird kein Eingriff in den bestehenden Wald vorbereitet. Der Bebauungsplan setzt ausschließlich außerhalb des im Regionalplan als Vorranggebiet für Forstwirtschaft dargestellten Fläche ein Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik fest. In der Plankarte des Bebauungsplanes wird im unmittelbaren Anschluss an die Waldflächen eine 20 Meter breite Fläche für Natur und Landschaft festgesetzt. Somit wird ein angemessener Waldabstand gewahrt und ein Übergang zur geplanten Photovoltaikfreiflächenanlage vorbereitet.

Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz (6.1.4-12)

In Vorbehaltsgebieten für Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße der Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. (...)

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone IIIB WSG Br. 1 und 2, Mainzlar. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten. Hierzu wird ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Durch die Photovoltaik-Freiflächenanlage wird keine flächige Versiegelung vorbereitet. Die Darstellung steht dem vorliegenden Planziel einer Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht grundsätzlich entgegen.

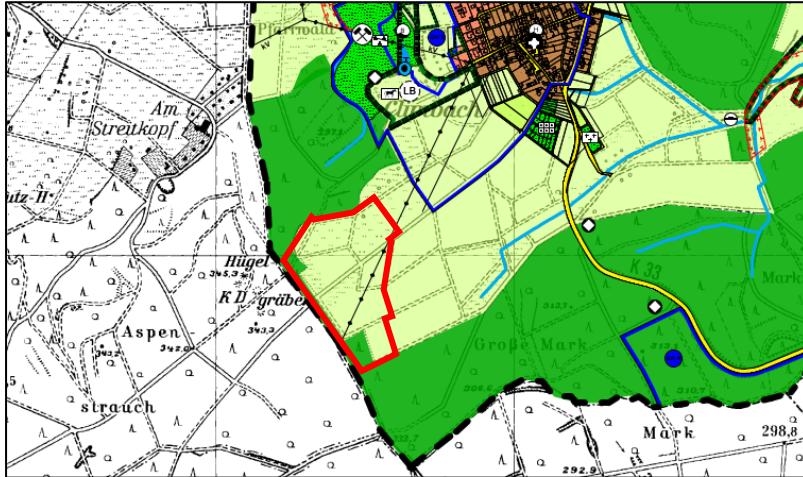
Der Regionalplan Mittelhessen wird derzeit fortgeschrieben. Im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2025 wird das Plangebiet flächig als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt. In den westlichen Bereichen wird, wie bisher kleinflächig Vorranggebiet für Forstwirtschaft, dargestellt.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) von 2009 wird das Plangebiet als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Kleinteilig befinden sich ebenfalls Flächen für Wald im Plangebiet. Zudem wird eine oberirdisch verlaufende Stromleitung im Süden des Geltungsbereiches dargestellt, welche Vor Ort jedoch nicht erkennbar ist.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das Entwicklungsgebot vorliegend nicht erfüllt ist, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Abb.14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2008)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich liegen keine rechtsgültigen Bebauungspläne vor. Der Bereich ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten.

1.6 Sonstige Planungen und Vorgaben

Die Themen Klima- und Ressourcenschutz fallen auch in den Aufgabenbereich der Raumordnung. So enthält das Raumordnungsgesetz (ROG) eine Reihe von Grundsätzen, die der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Hessen ist bei der Planung und Realisierung der für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Energie erforderlichen Infrastruktur sowie der hierzu notwendigen Einrichtung zu berücksichtigen, dass die Potenziale zur Verringerung des Energieverbrauchs und zur Nutzung regional und lokal erneuerbarer Energien ausgeschöpft werden.

Die Themenbereiche haben zudem in allen Politikbereichen Eingang gefunden. Die gestiegene Bedeutung des Themas wird auch an den verschiedenen, mittlerweile ergangenen gesetzlichen Maßnahmen und Vorgaben erkennbar, die in der Summe dazu beitragen sollen, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu minimieren.

Sonstige Standortvoraussetzungen

Bei der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind schließlich weitere grundsätzliche Kriterien und Anforderungen an die Standortwahl zu beachten:

- Es muss eine möglichst hohe Globalstrahlung gegeben sein. Diese beträgt in Deutschland durchschnittlich 1000 kWh/ m². Zudem darf die Fläche nicht durch Bäume, Gebäude o.ä. verschattet sein.
- Des Weiteren sollten bestimmte topographische Faktoren gegeben sein, die einen günstigen Einstrahlwinkel ermöglichen. Die Fläche sollte daher vorzugsweise nach Süden exponiert sein und ein

geringes abweichendes Gefälle aufweisen. Alternativ zur Südausrichtung der Module kann auch eine Ost-West-Ausrichtung erfolgen.

- Ebenfalls relevante Kriterien sind eine günstige Verkehrsanbindung sowie die Lage zum nächsten Einspeisepunkt.
- Als Grundvoraussetzung muss vor allem die Grundstücksverfügbarkeit angesprochen werden, ohne die eine Realisierung nicht möglich ist (Eigentumsfläche, Pachtfläche). Der Nachteil bei nicht eigenen Flächen ist neben dem benötigten Einverständnis des Eigentümers, die zu entrichtende Pacht sowie Entschädigungszahlungen.
- Schließlich sind naturschutzfachliche Gegebenheiten und Anforderungen zu beachten.

Die oben aufgeführten Standortbedingungen sind bei der vorliegenden Bauleitplanung gegeben.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativenprüfung

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Stadt Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Aufgrund der festgelegten Klimaschutzziele der Bundesregierung sind sowohl großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen wie auch individuelle Dachflächen-PV-Anlagen erforderlich. Im Bereich von bestehenden versiegelten Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten besteht für die einzelnen Eigentümer jederzeit die Möglichkeit der Errichtung von PV-Anlagen, jedoch scheidet eine nachträgliche Verpflichtung für die Errichtung von PV-Anlagen über die Änderung des jeweiligen Bebauungsplanes aus rechtlichen Gründen aus. Die Energiewende ist nur durch Berücksichtigung beider Segmente zu erreichen. Ergänzend kann aufgeführt werden, dass der Eingriff in den Bestand aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist.

Es wurden zudem privilegierte Flächen gemäß § 35 Abs. 7 Nr. 8 BauGB als Alternativen geprüft. In § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf einer Fläche längs von Autobahnen oder Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn privilegiert. Im gesamten kommunalen Gebiet Alldorf Lumdas sind aufgrund des fehlenden Vorhandenseins von Autobahnen oder doppelgleisigen Schienenverbindungen keine privilegierten Flächen als Alternativstandorte vorhanden.

Das vorliegende Planareal bietet die grundsätzlichen Kriterien bezüglich der guten Globalstrahlung sowie der infrastrukturellen beziehungsweise technischen Anbindung. Im Bebauungsplan sind als Abstandsflächen zum Wald ergänzend Flächen für Natur und Landschaft festgesetzt, sodass der Waldabstand gewahrt und gleichzeitig eine Verschattung der Module vermieden wird. Darüber hinaus ist der Zugriff auf die Grundstücke gegeben, die sich in kommunalem Besitz befinden.

Vorliegend kann ein effektiver Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien geleistet werden. Unbestritten ist, dass durch die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage eine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgen wird. Aufgrund der Bauweise einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (bspw. aufgeständert), kann auch weiterhin eine partielle landwirtschaftliche Nutzung (bspw. Schafbeweidung, Grünland) erfolgen, sodass sich die Nutzungen gegenseitig nicht grundsätzlich ausschließen. Zum anderen wird sie durch die geplante Größe des Solarparks räumlich konzentriert, sodass eine dezentrale Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Kommune in Form einer Landschaftszersiedlung vermieden werden kann.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren inklusive Umweltprüfung. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs 3 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	25.06.2024 Bekanntmachung: 16.10.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	20.10.2025 - 21.11.2025 Bekanntmachung: 16.10.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 17.10.2025 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__.:__.____ – __.:__.____ Bekanntmachung: __.:__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.:__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__.:__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Allendorf (Lumda).

2. Konzeption

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, 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 Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Auch eine nachhaltige Energieversorgung durch die Anwendung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Strom und Wärme sind mittlerweile über das Baugesetzbuch erfasst und werden über § 1 Abs.6 BauGB konkretisiert.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung

ausgewiesen. Als Waldabstand werden entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Gebietsgrenze Flächen für Natur und Landschaft festgesetzt. Für eine effektive Ausnutzung der Fläche werden im übrigen Plangebiet die Baugrenzen großzügig definiert, sodass die PV-Module darin optimal positioniert werden können.

Nördlich, westlich und südlich grenzt unmittelbar Wald an das Plangebiet an, sodass die Einsichtigkeit der Fläche aus diesen Richtungen minimiert wird. Es besteht eine direkte Sichtbeziehung zum nordöstlich gelegenen Stadtteil Climbach. Hierzu werden im Bebauungsplan entlang der östlichen Plangeietsgrenze Anpflanzungen zur Eingrünung vorgesehen. Die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage hält dabei Luftlinie einen Abstand von rd. 700 Metern zur Wohnbebauung ein.

Der zentrale landwirtschaftliche Weg durch das Plangebiet wird bestandsgemäß gesichert, ebenso wie die vorhandenen wegbegleitenden Bäume. Zur optischen Aufwertung und Auflockerung werden an den Ein- und Ausgängen für Fußgänger und Radfahrer durch das Gebiet die Baugrenzen zurückgenommen und Saumstrukturen festgesetzt. Die Wegeparzelle des Busecker Weges begleitend werden ebenfalls Flächen für einen artenreichen Saum und anschließend Anpflanzungen zur Eingrünung festgesetzt. Hierdurch wird ebenfalls zur Auflockerung, Eingrünung und optischen Aufwertung im Bereich der zentralen Querung des Gebietes beigetragen. Ergänzend dazu ist im östlichen Plangebiet eine Grünanlage im Sinne eines grünen Klassenzimmers und Treffpunktes vorgesehen. Hier sind Bänke und Informationstafeln zulässig.

Für die Stadt bietet sich an dieser Stelle die Gelegenheit, einen effektiven Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu leisten, da innerhalb des Stadtgebietes keine gewerblichen Flächenpotentiale in dieser Größenordnung zur Verfügung stehen. Durch die technische Anbindung des Solarparks an das Versorgungsnetz kann ressourcenschonend eine regionale und verbrauchernahe Energieerzeugung und -bereitstellung erzielt werden.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtteils Climbach. Das Gebiet kann vom Busecker Weg über dessen Verlängerung als landwirtschaftlichen Weg erreicht werden. Zum nördlichen und zum südlichen Teil der Sonderbaufläche wird im Bebauungsplan jeweils ein Bereich von Anpflanzungen ausgespart, sodass hier die Zugänglichkeit ausgehend des zentralen landwirtschaftlichen Weges (Busecker Weg) gesichert wird.

Der zentrale landwirtschaftliche Weg (Busecker Weg) sowie alle am Plangebietsrand verlaufenden landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Wege werden im Bebauungsplan aufgenommen und bestandsgemäß gesichert.

Da die Nutzung des Sondergebietes grundsätzlich nur mit einem minimalen Verkehrsaufkommen verbunden ist, besteht kein weiterer Handlungsbedarf, zusätzliche Erschließungsstraßen über die Planung vorzusehen. Zur inneren Erschließung werden ebenfalls keine weiteren Verkehrsflächen in der Plankarte festgesetzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Fahrgassen zulässig.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt großräumig ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik-Freiflächenanlage) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes folgende bauliche Anlagen zulässig sind:

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen (z.B. Modultische mit Solarmodulen),
- Technische Nebenanlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, Batteriespeicher, Ersatzteilcontainer, etc.),
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen,
- Speichereinrichtungen,
- Technische Anlagen und Vorhaben, die der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff i.S.d. § 249a BauGB dienen.

Die Festsetzung dient der Ermöglichung der Errichtung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage. Hierdurch werden die dazu benötigten Solarmodule, sowie die erforderlichen technischen und betriebsnotwendigen Einrichtungen und Erschließungswege zugelassen, die zur angestrebten Produktion von Strom aus solarer Strahlungsenergie notwendig sind.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Grundfläche der baulichen Anlagen

Es wird textliche festgesetzt, dass die Errichtung der Modultische innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne flächenhafte Bodenversiegelungen zulässig ist. (z.B. durch Aufständering, Punktfundamente, etc.). Hierdurch wird geregelt, dass durch die Photovoltaikmodule keine flächenhafte Versiegelung vorgenommen wird, sodass zur Minimierung des Eingriffs und zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktion und des Wasserkreislaufes beigetragen wird.

Je Nebenanlage ist eine maximale Grundfläche von 20m² zulässig. Eine maximale Grundfläche von insgesamt 100m² darf dabei insgesamt nicht überschritten werden. Durch diese textliche Festsetzung

wird ebenfalls zur Begrenzung der Versiegelung und damit des Bodeneingriffs beigetragen. Die maximal zu versiegelnde Fläche für die mit dem Nutzungszweck verbundenen und notwendigen Nebenanlagen wird somit auf das notwendige Maß abschließend begrenzt.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Es empfiehlt sich die Festsetzung einer Höhenbegrenzung der Module, um zu dokumentieren, dass die geplante Bebauung / baulichen Anlagen innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplanes hinsichtlich der Lage in der offenen Landschaft verträglich dimensioniert ist.

Durch eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass für die Modultische eine maximale Höhe von 4 Metern über der natürlichen Geländeoberkante zulässig ist. Für die technischen Nebenanlagen kann ausnahmsweise eine maximale Höhe von 3,50 Metern (Oberkante Gebäude) über der natürlichen Geländeoberkante zugelassen werden.

Im Zusammenhang mit dem möglichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird die maximale Höhe der Modultische abschließend festgelegt. Hierdurch wird eine optimale Umsetzung und Ausrichtung der Solarmodule sowie der Modultische ermöglicht und gleichzeitig die insgesamt Höhenentwicklung im Plangebiet begrenzt. In Ergänzung dessen wird die Höhe der technischen Nebenanlagen (baulichen Anlagen), die gegenüber der Gesamtfläche eine deutliche untergeordnete Rolle einnehmen, ebenfalls in der Höhe begrenzt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, durch die ein sog. Baufenster definiert wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Baufenster großzügig definiert, welches mit den Solarmodulen nicht überschritten werden darf. Hierdurch wird eine effektive Ausnutzung der Fläche für eine ertragsoptimierte Anordnung der Solarmodule ermöglicht.

Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass im Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen, Zentralwechselrichter) sowie Stellplätze zulässig sind. Fahrgassen sind zudem außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit können innerhalb des Plangebietes auch außerhalb der Baugrenzen Zuwegungen geschaffen werden. Innerhalb der Baugrenzen kann die Anordnung der Komponenten flexibel gestaltet und die Fläche effektiv ausgenutzt werden.

4.4 Öffentliche Grünfläche

Für die öffentliche Grünfläche „Grünanlage“ gilt: Es sind Bänke sowie eine Informationstafel und eine Fahrrad-Ladestation zulässig. Die Fläche soll im Sinne eines grünen Klassenzimmers, bzw. Informations- und Treffpunkt fungieren. Hier können Informationstafeln zur Stromerzeugung der angrenzenden Photovoltaik-Freiflächenanlage angebracht werden und zur Transparenz und Information beigetragen werden.

4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß textlicher Festsetzung sind Stellplätze, Zufahrten, Baustraßen, Wartungsflächen sowie Funktionsflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Ausnahme: Aus Gründen der Betriebssicherheit kann hiervon im Einzelfall abgewichen werden. Hierdurch wird der Eingriff in den natürlichen Wasser- und Bodenhaushalt minimiert und zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet beigetragen. Dies erfolgt unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung.

Zudem sind die Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Düngung ist unzulässig. Trotz des Eingriffs durch die Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage bleibt die Fläche so grundsätzlich für die Landwirtschaft nutzbar (Bspw. Beweidung).

Gemäß der Plankarte werden mehrere Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Entwicklungsziel Arten-/ und blütenreiche Säume: Auf den Flächen ist die Einsaat einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung regionaler Herkunft vorzunehmen. Der Bereich ist durch einschürige Mahd zwischen 15. Oktober und 31. März zu pflegen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig. Hierdurch wird insbesondere Wegebegleitend zur ökologischen und optischen Aufwertung im Plangebiet beigetragen. Die Fläche für die PV-Module wird vom zentralen landwirtschaftlichen Weg abgerückt. Unmittelbar wegebegleitend wird die Fläche mit dem Entwicklungsziel Arten-/ und blütenreiche Säume festgesetzt.

Entwicklungsziel Extensivgrünland: Das Grünland ist ein- bis zweischürig mit Mahd ab dem 10. Juni zu bewirtschaften; das Schnittgut ist abzufahren. Alternativ ist ab dem 10. Juni eine extensive Beweidung und gegebenenfalls Nachmahd zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Diese Flächen sind im Bebauungsplan zur ökologischen Aufwertung und als Abstandsflächen zum angrenzenden Wald festgesetzt. Hierdurch werden die PV-Module nicht verschattet, der Waldabstand gewahrt und diese Bereiche aufgewertet.

Als Entwicklungsziel einer weiteren Fläche im Süden des Plangebietes wird eine Feucht- und Nasswiesenbrache festgesetzt. Die Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen. Aufkommende Gehölze sind alle 5 Jahre zu entfernen. Die Festsetzung begründet sich in der vorhandenen Struktur des Bereiches sowie dessen Sicherung.

4.6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 4 m² jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Anpflanzungsflächen verlaufen entlang der Plangebietsgrenzen und dienen zur Eingrünung der Anlage. Hierdurch wird zur optischen und ökologischen Aufwertung beigetragen.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit Laubgehölzen vorzunehmen (siehe Artenauswahl). Darüber hinaus ist je Symbol in der Plankarte der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hoch-stämmigen Obstbaum zu ersetzen. Hierdurch werden die vorhandenen Gehölze gesichert und zur Eingrünung des Plangebietes beigetragen.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung

des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da das Plangebiet bauplanungsrechtlich bisher als Außenbereich i.S. § 35 BauGB zu beurteilen ist, besteht eine Zielsetzung darin, die Auswirkungen des Vorhabens auf Umfeld und Landschaftsbild zu reduzieren. Die Stadt Allendorf (Lumda) hat daher gemäß den textlichen Festsetzungen unter gestalterische Vorgaben für das Plangebiet vorgesehen. Diese beziehen sich beim vorliegenden Bebauungsplan auf die Einfriedungen.

Gestaltung der Einfriedungen

Es wird textlich festgesetzt, dass ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen bis zu einer Höhe vom max. 2,50m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz zulässig sind. Zwischen der Geländeoberfläche und der Zaununterkante sind im Mittel 10 cm Bodenfreiheit zu berücksichtigen. Durch den festgesetzten Mindestbodenabstand bleibt die Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten. Diese Festsetzung erfolgt aus naturschutzrechtlichen und klimatologischen Gesichtspunkten. Daher sind Mauern und Mauersockel mit Ausnahme von Einzel-, Punkt- und Köcherfundamenten unzulässig. Eine übermäßige optische Trennwirkung oder auch eine Barriere der Luftzirkulation wird somit vermieden.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschiebungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschiebungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschiebung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen, die Thematik wird zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage vertieft.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Derzeit wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erstellt. Dieser wird zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage als Anlage beigelegt. Bereits jetzt liegt der vorläufige Ergebnisbericht der faunistischen Erhebungen als Anlage bei. Ergänzend wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verweisen.

7. Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes werden vorliegend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Freiflächen Photovoltaikanlage geschaffen, sodass der Ausbau erneuerbarer Energien unterstützt und dem Klimawandel entgegengewirkt wird. Im Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) wird in § 2 EEG die besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien hervorgehoben.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Satz 2 ist nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung anzuwenden.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Nicht zutreffend, da das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt.

8.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht kein zusätzlicher Trinkwasserbedarf.

Wassersparnachweis

Innerhalb des Plangebietes entsteht kein zusätzlicher Trinkwasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Trinkwasserversorgung muss auf Grund der Art des Vorhabens (Photovoltaik-Freiflächenanlage) nicht gesichert werden. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind die Erforderlichkeiten der Sicherung zu ermitteln und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen gemäß Arbeitsblatt W405 vorzusehen. Hierzu erfolgen zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage weitere Ausführungen.

Technische Anlagen

Entfällt aufgrund der geplanten Art der Nutzung.

8.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes in der Schutzzone IIIB des WSG Br. 1 und 2, Mainzlar. Auf die entsprechenden Ge- und Verbote wird hingewiesen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser

von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze bei Neuanlage in wasser-durchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

8.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

8.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Im Plangebiet selbst fällt kein Abwasser an.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet selbst fällt kein Abwasser an.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Das auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher auch natürlich versickern.

Kosten und Zeitplan

Entfällt

8.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Es liegen keine Erkenntnisse über Gewässer im Plangebiet vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

Im Starkregenviewer Hessen wird für das Plangebiet der Starkregenhinweis-Index mit gering angegeben. Im Plangebiet verlaufen aufgrund der vorherrschenden Topografie mehrere Fließpfade. Durch die Festsetzung von Grünlandnutzung wird die Erosionsgefahr im Bereich der bisher ackerbaulich genutzten Bereiche weiter reduziert.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Baugrund

Der Stadt liegen keine Erkenntnisse über Altstandorte im Plangebiet vor. Zum Baugrund liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter, Aluminium-Platten).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
7. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
8. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. 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 zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
9. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
10. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
11. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. 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.
12. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
13. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (HMLU 2024)

10. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Immissionen in Form von Lärm werden durch den Betrieb der Anlage nicht erwartet.

Derzeit wird parallel zum Bauleitplanverfahren das Park-Layout der Photovoltaik-Freiflächenanlage weiter konkretisiert. Bei einer Südausrichtung der Module ist aufgrund der räumlichen Lage sowie der nördlich, westlich und südlich folgenden Waldflächen voraussichtlich von keinen Konflikten bzgl. Blendwirkungen, insb. für den nordöstlich liegenden Stadtteil Climbach, auszugehen. Bei einer Ost-West Ausrichtung der Module kann ein Blendgutachten erforderlich werden. Zu dieser Thematik werden weitere Informationen zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage ergänzt.

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	120.450 m²
Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage	79.625 m ²
Verkehrsflächen	8.977 m ²

davon Forstwege und Graswege	6.113 m ²
davon landwirtschaftlicher Weg	2.864 m ²
Öffentliche Grünfläche	402 m ²
Flächen für Wald	9.702 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	21.743 m ²
davon Extensivgrünland	14.631 m ²
davon Arten-/ und blütenreiche Säume	3.432 m ²
davon Feucht- & Nasswiesenbrache	3.681m ²

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand 10/2025
- Vorläufige Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen, Plan Ö, Stand 09/2025

Planstand: 06.10.2025

Projektnummer: 24-2882

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geograph, Stadtplaner (AKH/SRL)

S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de