

GEMEINDE BAD EMSTAL

Ortsteil Merxhausen



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 37 "Solarpark Vitos Merxhausen"

Vorentwurf

Stand: 18.09.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB	5
3	DAS PLANGEBIET	5
3.1	Lage und Größe des Plangebietes	5
3.2	Realnutzung	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009	6
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Emstal	6
4.3	Wasserschutzgebiete	7
4.4	Gesetzlich geschütztes Biotop	7
4.5	Altlasten	7
4.6	Kampfmittelbelastung	7
4.7	Bauverbotszone	8
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	9
5.1	Fläche für Versorgungsanlagen	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Baugrenzen	9
5.4	Verkehr	10
5.5	Grünordnung und Naturschutzmaßnahmen	10
5.5.1	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5.5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
5.6	Örtliche Bauvorschriften	10
5.7	Hinweise	10
6	VER- UND ENTSORGUNG	11
7	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	11

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Vitos gGmbH verfolgt eine strategische Neuausrichtung im Hinblick der energetischen Grundversorgung ihrer hessenweiten Liegenschaften. Hierzu soll der Einsatz von zukunftsgewandten Energieträgern geprüft und baulich im Rahmen der Möglichkeiten umgesetzt werden. Die Nutzung von fossilen Energien tritt hierbei nach und nach in den Hintergrund und soll durch umweltschonende, regenerative Energien ersetzt werden. Die infrastrukturellen Möglichkeiten sind dabei standortgebunden zu bewerten und unterliegen immer einer Einzelfallbetrachtung. Neben der energetischen Ertüchtigung an bereits bestehenden Gebäuden, werden Maßnahmen für derzeitige Neubauten bereits im Zuge ihrer Entwurfsplanung berücksichtigt.

Für die historische Bausubstanz der vorhandenen Vitos-Liegenschaften im Alt-Kern des Ortes ist der Einsatz von PV-Modulen auf den Dachflächen nur für wenige Gebäude angemessen umsetzbar. Hier stehen denkmalpflegerische Belange, die statischen Möglichkeiten der Altbauten sowie auf Grund der kleinteiligen Dachlandschaften oftmals nur wenige, geeignete Flächenanteile zur Verfügung. Daher werden ergänzende Möglichkeiten zur Energiegewinnung aus regenerativen Energieträgern betrachtet.

Am Standort Merxhausen steht hierbei die stromseitigen Energiegewinnung im Vordergrund. Daher sieht die Vitos Kurhessen gGmbH in Vorbereitung der Standortentwicklung der Klinik vor, in direkter Nachbarschaft der vorhandenen Klinikgebäude, eine derzeitig noch landwirtschaftlich genutzte Teilfläche ihres Grundstückes für erneuerbare Energien planungsrechtlich zu entwickeln. Konkret wird die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage als flächenhafte Nebenlage zur Stromerzeugung verfolgt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) im planungsrechtlich definierten Außenbereich. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als Landwirtschaftliche Flächen dar. Somit werden die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB), inkl. Umweltbericht (§ 2 a BauGB), Abarbeitung der Eingriffsregelung, zusammenfassender Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB) und Artenschutzrechtlichem Beitrag, sowie eine formalrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes, als vorbereitender Bauleitplan, erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung am südwestlichen Ortsrand von Merxhausen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Gunsten der Realisierung von erneuerbaren Energien soll dem Bedarf von nachhaltigen Energieformen am Standort der Liegenschaften der Vitos Kurhessen gGmbH gerecht werden.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB

Das Plangebiet umfasst Flächen des bauplanungsrechtlichen Außenbereiches der Gemarkung Merxhausen und liegt außerhalb von qualifizierten Bauleitplänen. Die geplante Nutzung fällt nicht unter die privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB. Es sind weder die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch die des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a oder § 13b BauGB gegeben, sodass das sogenannte Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Nutzung erneuerbarer Energien für die Vitos Kurhessen gGmbH zur Versorgung ihrer Klinikstandorts in Merxhausen geschaffen werden. Hierfür findet das Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB Anwendung, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB sowie der Artenschutzrechtliche Beitrag zu erbringen sind.

▪ Aufstellungsbeschluss

Es ist vorgesehen, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal in ihrer Sitzung im November gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 "Solarpark Vitos Merxhausen." fasst. Die ortsübliche Bekanntmachung soll zeitnah im November 2023 erfolgen.

▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im 4. Quartal 2023 durchgeführt werden.

3 DAS PLANGEBIET

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 2,04 ha große Plangebiet umfasst am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Merxhausen einen Teilbereich des Flurstücks 21/2 der Flur 1, Gemarkung Merxhausen und untersteht eigentumsrechtlich vollständig der Vitos. Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Balhorer Straße (B 450) begrenzt.

3.2 Realnutzung

Die Flächen im Geltungsbereich sind vornehmlich von intensiv genutzten Ackerflächen geprägt. Im Nordosten umfasst das Plangebiet einen Teil der privaten Erschließungsfläche sowie eine Stellplatzanlage der Vitos. Das Plangebiet hat zudem eine bewegte Topografie inne; entlang der Bundesstraße im Südwesten kann die Höhenlage mit etwa 270 m ü.NHN angegeben werden, entlang der privaten Erschließungsstraße im Nordosten mit etwa 248 m ü.NHN. Der Hangbereich zwischen Ackerfläche und Stellplatzanlage ist durch zahlreiche Gehölze dicht bewachsen.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalplan Nordhessen 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie *Vorranggebiet Siedlung Bestand* ausgewiesen.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Emstal

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Emstal Stand 2004, stellt das Plangebiet als *Flächen für die Landwirtschaft* sowie als Sondergebiet mit Zweckbestimmung *Psychiatrisches Krankenhaus* dar.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Emstal

Das Planvorhaben kann in der Form nicht als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt angesehen werden. Die erforderliche planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt als dessen 20. Änderung in einem gesonderten Verfahren, welches parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

4.3 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der nachfolgenden Wasserschutzgebiete:

1. Quantitative Schutzzone B (Äußerer Bereich) des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "Thermalwasserbohrung Bad Emstal". Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung vom 24.05.1988 (StAnz. 1/1988 S. 33) sowie der 2. Änderungsverordnung vom 26.01.2006 (StAnz. 8/2006 S. 463) wird verwiesen.
2. Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I bis IV – Wasserwerk Kirchberg – des Gruppenwasserwerkes Fritzlär – Homberg. Auf die hierzu ergangenen Schutzgebietsverordnungen vom 23.12.1976 (StAnz. 05/77 S. 0352, TB I und II) und vom 04.08.1986 (StAnz. 33/86 S. 1612, TB III und IV) wird verwiesen.

Die jeweils für die relevanten Zonen maßgebenden Verbots-/Gebotstatbestände gemäß den o. g. Schutzgebietsverordnungen sind grundsätzlich zu beachten und einzuhalten. Gemäß dem Erlass „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) sowie dem Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen, 6. überarbeitete Auflage“, sind entsprechend Erdwärmeeinrichtungen generell innerhalb der Schutzgebietszonen I, II, III und IIIA grundsätzlich verboten. Eine Befreiung von dem Verbot nach § 4 Ziffer 19 der Schutzgebietsverordnung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

4.4 Gesetzlich geschütztes Biotop

Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich laut Natureg, dem öffentlichen und behördlichen Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen, nördlich des Plangebiets am Klosterweg ein geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG „Streuobstbestand in Merxhausen“.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit planerischen Eingriffen in gesetzlich geschützte Biotop sind grundlegend zu beachten, sofern sich Gebietsbetroffenheiten abzeichnen. Sämtliche Maßnahmen, Handlungen oder Eingriffe seitens der Akteure bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Kassel.

4.5 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind keine bestätigten Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

4.6 Kampfmittelbelastung

Mit Stellungnahme vom 16.01.2023 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein

kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

4.7 Bauverbotszone

Das Plangebiet grenzt in Südwesten an die hier als freie Strecke klassifizierte Bundesstraße B450. Entlang der Bundesstraße besteht gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Bauverbotszone.

Nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 Abs. 1 dürfen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nummer 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die Bauverbotszone wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Zur Wahrung der Leichtigkeit der Verkehre wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach Zufahrten von Seiten der B450 planungsrechtlich unzulässig sind; die Gebietserschließung ist über die bestehende interne Erschließung der privaten Grundstücke der Vitos sichergestellt.

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Fläche für Versorgungsanlagen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der planungsrechtliche Rahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien zur Versorgung des Klinikstandorts Merxhausen geschaffen werden. Entsprechend setzt der Bebauungsplan Flächen für Versorgungslagen mit der Zweckbestimmung „Energetische Versorgungsanlage sowie Anlage für erneuerbare Energienutzung“ fest.

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Anlagen und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energieträgern zulässig. Weiterhin sind ergänzende Nutzungen zulässig, welche dem Betrieb der technischen und baulichen Anlagen dienen und diesen untergeordnet sind (z.B. technische Nebenanlagen, Trafo-Stationen, Generatorenanschlusskästen, Zentralwechselrichter, Übergabestationen, sonstige Betriebsgebäude und -anlagen, Wege und Anlagen für Reparatur- und Wartungszwecke).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für Versorgungsflächen können planungsrechtlich auch weitere Festsetzungen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, getroffen werden. Im vorliegenden Planfall wurden hiervon im Rahmen der Zulässigkeiten explizite Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wurde zur Sicherung einer gebietsverträglichen Ausnutzung auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,4) zurückgegriffen und zudem die zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO klarstellend reguliert (bis zur GRZ 0,6). In Ergänzung wurde die weitergehende, allgemein zulässige Überschreitung von Grundflächen nach § 19 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Weiterhin wurde in Abwägung zwischen den planerischen Zielen und der städtebaulichen Verträglichkeit am Ortsrand eine maximale Höhe baulicher Anlagen als Gestaltungsregulierung aufgenommen.

Das Ausmaß der sich aus der Bebauung resultierenden Beeinträchtigungen wird somit auf ein Mindestmaß reduziert und entspricht damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sodass ebenso ein möglichst geringer Eingriff durch Überbauung oder Versiegelung stattfindet und zugleich ein durch Vegetation geprägter Grundstücksanteil von dann mindestens 40 % innerhalb des Plangebietes verbleibt.

5.3 Baugrenzen

Die grundsätzlich überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Das Baufeld orientiert sich zur Bundesstraße; hält aber dennoch zusätzlich einen 7 m breiten Abstand zur Bauverbotszone ein, um mögliche wechselseitige Störungen der unterschiedlichen Nutzungen zwischen Straße und Energienutzung zu vermeiden. Dadurch soll vor allem ein angemessener Puffer zu den vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Gehölzen sichergestellt werden.

5.4 Verkehr

Die vorhandene Erschließungsfläche des Vitos-Krankenhausstandorts wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Erschließung des Plangebietes wird durch die benachbarten Flächen der Vitos sichergestellt. Stellplätze sind lediglich im nördlichen Bereich, an der privaten Verkehrsfläche, in der zeichnerisch festgelegten Fläche, zulässig. Dadurch soll einerseits dem aktuell bestehenden Stellplatzbedarf entlang der privaten Erschließungsstraße Rechnung getragen werden und zum anderen verhindert werden, dass Stellplätze ungeordnet im Plangebiet zulässig wären.

Entlang der Bundesstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt, sodass keine weiteren Zufahrten im Bereich der Bundesstraße die Leichtigkeit der Verkehre einschränken und in die Bauverbotszone baulich eingegriffen werden muss.

Das sich zur Unterhaltung der Nutzung ergebende Verkehrsaufkommen ist in einem so geringen Umfang, dass von keinen besonderen Maßnahmen ausgegangen werden muss. Ein Anstieg des Verkehrsaufkommens erfolgt lediglich während der Bauzeit.

5.5 Grünordnung und Naturschutzmaßnahmen

5.5.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß Festsetzung ist der Gehölzbereich im nördlichen Plangebiet zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Ziel ist, den Bereich als Lebens- und Nahrungsraum für verschiedenste Arten mit den östlich und westlich angrenzenden Gehölzen im Hangbereich großräumig und nachhaltig zu sichern.

5.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt führen zu einem Defizit. Daher sind ergänzende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufzunehmen.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen erfolgen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen Einfügung am Standort. Zudem soll zur Minimierung von Einschränkungen der Lebensraumfunktion für bodengebundenen Kleinsäugern und Amphibien die technische Grundstückseinfriedungen einen Mindestbodenabstand aufweisen, sodass Durchlässe gewährt und Wanderwege freigehalten werden können.

5.7 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Plangebietsflächen sind versorgungstechnisch noch zu erschließen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den umliegenden Liegenschaften verfügbar.

Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

7 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die im Plangebiet liegenden Flächen befinden sich ausschließlich in Privateigentum der Vitos Kurhessen gGmbH. Bodenordnende Maßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 20.420 m² die sich wie folgt zusammensetzen:

Flächen für Versorgungsanlagen, gesamt		ca. 19.275 m²
- überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,4)	ca. 7.710 m ²	
- zzgl. festgesetzter Überschreitung bis zu GRZ 0,6	ca. 3.855 m ²	
- nicht überbaubar, Vegetationsflächen (mind. 40%) ↳ davon 2.038 m ² Erhaltfläche	ca. 7.710 m ²	
Private Verkehrsfläche, gesamt		ca. 1.145 m²
GELTUNGSBEREICH, gesamt		ca. 20.420 m²

Aufstellung:



Bad Emstal, den

Stefan Frankfurth
Bürgermeister

Bearbeitung:



Kassel, den

Lena Schwarzer
M.Sc. Stadtplanung