



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2026-26

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wölfersheim**, Ortsteil Wölfersheim
Gebiet: "Solarpark Wölfersheim II"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-249 des Regionalvorstandes vom 05.06.2025
Beschluss Nr. V-204 der Verbandskammer vom 02.07.2025
zu DS V-2025-33 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. V-282 des Regionalvorstandes vom 06.11.2025
Beschluss Nr. V-227 der Verbandskammer vom 10.12.2025
zu DS V-2025-67 (Beschluss über die förmliche Beteiligung)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Wölfersheim, Gebiet: "Solarpark Wölfersheim II" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Veröffentlichung des Entwurfs der Änderung im Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung wurde am 12.01.2026 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 3/26 bekannt gemacht. Die Veröffentlichung und ergänzende Auslegung fand vom 20.01.2026 bis 20.02.2026 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2026 beteiligt.

- 1) Die betroffene Gemeinde Wölfersheim hat keine weiteren für die Änderung zweckdienliche Informationen mitgeteilt.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Magistrat der Stadt Hungen
Magistrat der Stadt Münzenberg
Magistrat der Stadt Reichelsheim / Wetterau

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell
Gemeindevorstand der Gemeinde Rockenberg
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)
Magistrat der Stadt Nidda

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Abwasserverband Horlofftal
Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bistum Mainz, Bischöfliches Ordinariat
Bundesagentur für Arbeit, Agentur für Arbeit Gießen
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen-Süd e.V.
Handwerkskammer Wiesbaden
HessenEnergie, Gesellschaft für rationelle Energienutzung mbH
HessenForst, Forstamt Nidda
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
LAG der Hessischen Frauenbüros, Kommunale Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4

Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Wasserverband Kinzig
ZOV-Verkehr

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Amprion GmbH
Avacon Netz GmbH, Leitungsauskunft
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte
Portfoliomanagement-
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation
gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Natuschutzvereinigungen im
Wetteraukreis
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
Jehovas Zeugen in Deutschland
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen
Rechts
Oberhessengas Netz GmbH
PLEdoc GmbH
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus-Kreis

haben Stellungnahmen abgegeben:

Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Wetteraukreises
ovag Netz GmbH
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung
Uniper Kraftwerke GmbH, Land Management /REM

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Wölfersheim**, Ortsteil Wölfersheim
Gebiet: "Solarpark Wölfersheim II"



Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: ovag Netz GmbH
Gruppe: TöB

WOELF_003_B-04149

Dokument vom: 02.02.2026
Dokument-Nr.: S-10415

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

[W]ir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.
Gegen den uns vorliegenden Bebauungsplan bestehen, unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 27.08.2025, hinsichtlich unserer Belange keine Einwände.

[Stellungnahme vom 27.08.2025:]

In dem ausgewiesenen Gebiet befinden sich 20 kV-Versorgungskabel sowie Leerrohre der OVAG. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter [E-Mail].

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Wir bitten Sie bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem **Netzbezirk Friedberg, [Anschrift, Telefonnummer, E-Mail]** in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Ihrer Sicht dennoch der Fall sein, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir Ihnen vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zur Aufnahme der 20 kV-Versorgungskabel und Leerrohren in den Bebauungsplan, zu den notwendigen Schutz- und Arbeitsstreifen, zum Betretungsrecht, zu ggf. notwendigen Dienstbarkeiten, zu den Erdarbeiten und zu ggf. notwendigen Änderungen an Bestandsanlagen sind nicht Gegenstand der regionalen Flächennutzungsplanung und sind von der Gemeinde Wölfersheim bzw. dem Errichter der zukünftigen Photovoltaikanlage zu beachten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Wölfersheim**, Ortsteil Wölfersheim
Gebiet: "Solarpark Wölfersheim II"



Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Uniper Kraftwerke GmbH Land Management /REM
Gruppe: TöB

WOELF_003_B-04150

Dokument vom: 03.02.2026
Dokument-Nr.: S-10416

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

[A]nbei unsere Stellungnahme vom 05.09.2025, die weiterhin Bestand hat.

[Stellungnahme vom 05.09.2025:]

Wir sind von Ihrem Vorhaben betroffen und haben folgende Anmerkungen vorzubringen.

Nach dem Grubenbild befindet sich das Plangebiet im Bereich der Braunkohlebergwerksfelder „Ludwigshoffnung“ und „Wölfersheim“. Der Bereich ist allerdings, nach den hier vorliegenden Unterlagen, von einer bergbaulichen Nutzung nicht betroffen — lediglich befindet sich der ehem. Tagebau Wölfersheim (Wölfersheimer See) in unmittelbarer Nähe.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Anmerkungen zu den Braunkohlebergwerksfeldern werden zur Kenntnis genommen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Wölfersheim**, Ortsteil Wölfersheim
Gebiet: "Solarpark Wölfersheim II"



Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle
Frankfurt/Saarbrücken
Gruppe: TöB**

WOELF_003_B-04153

**Dokument vom: 13.02.2026
Dokument-Nr.: S-10436**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden vom Vorhaben „Solarpark Wölfersheim II“ in der Gemeinde Wölfersheim berührt. Das Plangebiet liegt in der Nähe der Eisenbahnstrecke 3740, Friedberg – Mücke.

Mögliche Blendwirkungen beim Triebfahrzeugpersonal sowie die Verfälschung von Signalbildern sind während der Errichtung und des Betriebs der Photovoltaikanlage gänzlich auszuschließen. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGo AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, [ANSCHRIFT] E-Mail-Adresse: [E-MAIL]. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit der mir vorgelegten Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde zu diesem Änderungsverfahren beteiligt und hat keine Einwände vorgebracht. Zudem ist der Regionale Flächennutzungsplan ein vorbereitender Bauleitplan, in dem die Grundzüge der Planung dargestellt sind. Festsetzungen zum Schutz vor Lichtimmissionen können erst im nachfolgenden Bebauungsplan und/oder Genehmigungsverfahren getroffen werden.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Wölfersheim**, Ortsteil Wölfersheim
Gebiet: "Solarpark Wölfersheim II"



Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB

WOELF_003_B-04154

Dokument vom: 16.02.2026
Dokument-Nr.: S-10441

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

[V]onseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 455 betreffend keine planrelevanten Einwände zum vorgelegten Abweichungsantrag.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Wölfersheim**, Ortsteil Wölfersheim
Gebiet: "Solarpark Wölfersheim II"



Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises
Gruppe: TöB

WOELF_003_B-04155

Dokument vom: 16.02.2026
Dokument-Nr.: S-10442

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: [Name]

Gegen das Vorhaben bestehen **keine Einwendungen**.

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:

Ansprechpartner: [Name]

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange werden zum Vorhaben **keine Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner: [Name]

Gegen die vorgesehene Änderung werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau **keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche** vorgebracht.

Hinweis:

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: [Name]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange bestehen **keine Bedenken** gegen die Änderung des Flächennutzungsplans für das genannte Vorhaben.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: [Name]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die Umsetzung der Planung bestehen bei entwurfsgemäßer Ausführung aus wasserwirtschaftlicher Sicht **keine Bedenken**.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: [Name]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben **wir keine Bedenken** zu der o.g. 3. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans.

Anregungen:

Bei einer geplanten Beweidung mit Schafen sollten die Solarmodule eine ausreichende Höhe besitzen. Es wird eine Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule von 80 cm oder besser noch etwas höher empfohlen. Sind die Solarmodule zu niedrig, kann dies zu Verletzungen der Schafe führen.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner: [Name]

Keine Einwendungen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartnerin: [Name]

Keine Einwendungen.

Hinweise:

Im Außenbereich sind noch nicht alle Objekte vollständig erfasst und es könnten sich dort insbesondere Kleindenkmäler, historische Grenzsteine, etc. befinden, die zwar Denkmäler im Sinne des HDSchG sind, aber vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen noch nicht in das Hessische Denkmalverzeichnis eingetragen wurden. Diese sind an Ort und Stelle zu erhalten und während Baumaßnahmen zu schützen. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den baulichen Denkmalschutz. Der Archäologie bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die positiven Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise bezüglich geeigneter Modulhöhen für Schafe bzw. zum Umgang mit noch nicht dokumentierten Denkmälern sind auf den nachgeordneten Planebenen zu beachten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Wölfersheim**, Ortsteil Wölfersheim
Gebiet: "Solarpark Wölfersheim II"



Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB**

WOELF_003_B-04156

**Dokument vom: 19.02.2026
Dokument-Nr.: S-10475**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr
Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Im Gebiet der Gemeinde Wölfersheim soll eine bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlage erweitert werden.

Zu dem Verfahren wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Ich verweise auf die bereits bestehende Stellungnahme zum Verfahren, die weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die grundsätzlich positive Rückmeldung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geforderte Bestandsaktualisierung zur bereits bestehenden Photovoltaikanlage im Süden des Änderungsbereichs erfolgt unabhängig des hier gegenständlichen Änderungsverfahrens.

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Bebauungsverfahren durch die Gemeinde Wölfersheim beteiligt. Es wurde mitgeteilt, dass vom Vorhandensein von Kampfmitteln [...] grundsätzlich ausgegangen werden [muss]. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den vorliegenden Änderungsunterlagen enthalten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Wölfersheim**, Ortsteil Wölfersheim
Gebiet: "Solarpark Wölfersheim II"



Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB

WOELF_003_B-04157

Dokument vom: 19.02.2026
Dokument-Nr.: S-10475

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser

Es bestehen keine Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die positive Rückmeldung zum Planvorhaben wird zur Kenntnis genommen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Wölfersheim**, Ortsteil Wölfersheim
Gebiet: "Solarpark Wölfersheim II"



Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB**

WOELF_003_B-04158

**Dokument vom: 19.02.2026
Dokument-Nr.: S-10475**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Meine im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme bleibt weiterhin bestehen.

[In der frühzeitigen Beteiligung erging der folgende Hinweis:]

Die folgenden Punkte wurden geprüft:

[Keine] Gewässer innerhalb des Gebietes vorhanden

Keine] Gewässerrandstreifen betroffen

Lage [nicht] in einem Überschwemmungsgebiet

Lage [nicht] in einem Risikogebiet nach HWRMP

[Keine] Gefährdung durch Starkregen (Fließpfadkarte)

Lage [nicht] im WRRL-Maßnahmenraum

[Keine] Belange des Dezernats 41.2 beim natur-schutzrechtlichen Ausgleich betroffen

Die Prüfung hat ergeben, dass die Belange des Dezernats 41.2 – Oberflächengewässer – nicht betroffen sind. Gegen das Vorhaben bestehen daher keine Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die positive Rückmeldung des Dezernats zum Planvorhaben wird zur Kenntnis genommen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Wölfersheim**, Ortsteil Wölfersheim
Gebiet: "Solarpark Wölfersheim II"



Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB**

WOELF_003_B-04159

**Dokument vom: 19.02.2026
Dokument-Nr.: S-10475**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

3. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

Die vorgelegten Planunterlagen enthalten auf Seite 18 im Umweltbericht unter Boden und Fläche die Aussage, dass das Plangebiet die Altstandorte 440.024.040-000.013 und 440.024.040-000.014 überplant.

Diese Aussage ist nicht richtig.

Die Planung überplant nur die Fläche mit der Schlüsselnummer 440.024.040-000.014. Bei der Fläche handelt es sich um den Abschnitt 2 des ehemaligen Braunkohlekraftwerkes der PREAG. Diese Fläche hat den Status einer altlastenverdächtigen Fläche.

Der Abschnitt 2 wurde orientierend vor dem Abbruch der Anlagen untersucht. Die Untersuchungen umfassten die Erkundung des Untergrundes in den Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser sowie abfalltechnische Untersuchungen. Durch die Untersuchungen wurden lediglich lokal Verunreinigungen festgestellt.

Der Abbruch auf dem Abschnitt 2 erfolgte 1995 bis einschließlich Frühjahr 1996.

Im Zuge der Abbrucharbeiten wurden die festgestellten Bodenverunreinigungen beseitigt.

Der Abbruch erfolgte bis in eine Tiefe von 50 cm unter GOK.

Im Rahmen des Rückbaues wurde einem Wiedereinbau von belastetem Material unter versiegelten Flächen sowie im Bereich der ehemaligen Kohlenhalde zugestimmt.

Der Abschnitt 2 trägt im Altlastenkataster den Status einer altlastverdächtigen Fläche.

Das Grundstück wird heute bereits in Teilen als Solarpark genutzt.

Die geplante Nutzung kann aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen zu Konflikten führen. Nach dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung darf der Bebauungsplan die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen.

Entsprechende Konflikte im Zuge der geplanten Folgenutzung werden in der Planung aufgegriffen.

Folgende Hinweise sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist mit dem Antreffen von belastetem Boden zu rechnen. Die entsprechenden Erdarbeiten sind im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz abzustimmen.

Im Rahmen der Erdarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.

Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich dem Dezernat IV/F 41.5 mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Der vorliegende Planentwurf überplant eine ehemalige Fläche eines ehemaligen Braunkohlekraftwerkes. Das Plangebiet ist somit bereits anthropogen überprägt. Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge (Ziele des Bodenschutzes) folgendes vor:

- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen.

Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

Die Planunterlagen enthalten Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden im ausreichenden Maße berücksichtigt.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

zu a.:

Der Wetteraukreis (FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz) hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um die Aufnahme des Altstandortes 440.024.040-000.013 in die Änderungsunterlagen gebeten. Aufgrund der sich widersprechenden behördlichen Aussagen wird der oberen Behörde gefolgt und der genannte Altstandort aus den Unterlagen entfernt.

Die gewünschte Textergänzung ist bereits als allgemeiner Hinweis im Umweltbericht unter Kapitel B 2.3 in den Änderungsunterlagen enthalten. In der gewünschten Konkretisierung für die ausführenden Beteiligten betrifft dies die Ebene des Bebauungsplans bzw. die spätere Bausausführung.

zu b.:

Der positive Hinweis zur ausreichenden Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in den Planunterlagen wird zur Kenntnis genommen.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Wölfersheim**, Ortsteil Wölfersheim
Gebiet: "Solarpark Wölfersheim II"



Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB**

WOELF_003_B-04160

**Dokument vom: 19.02.2026
Dokument-Nr.: S-10475**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

4. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

5. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Rahmen der nachfolgenden Planungen ist zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen bzw. erhebliche Belästigungen durch Lichtimmissionen/ Blendung zu treffen sind und die Anforderungen der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) eingehalten sind.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die positiven Rückmeldungen des 4. und 5. Dezernats zum Änderungsverfahren werden zur Kenntnis genommen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Wölfersheim**, Ortsteil Wölfersheim
Gebiet: "Solarpark Wölfersheim II"



Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB

WOELF_003_B-04161

Dokument vom: 19.02.2026
Dokument-Nr.: S-10475

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:
Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

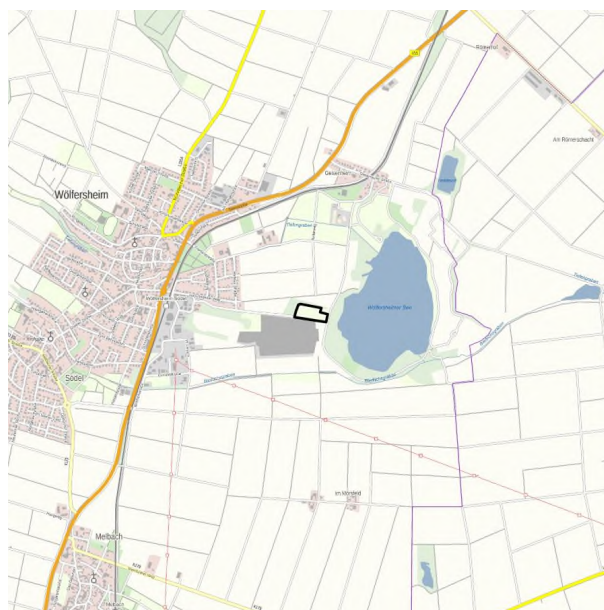
Die positive Rückmeldung der Bergaufsicht und die Nichtzuständigkeitserklärung des Naturschutzes werden zur Kenntnis genommen.


Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

3. Änderung Gemeinde Wölfersheim Ortsteil Wölfersheim Gebiet: Solarpark Wölfersheim II

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

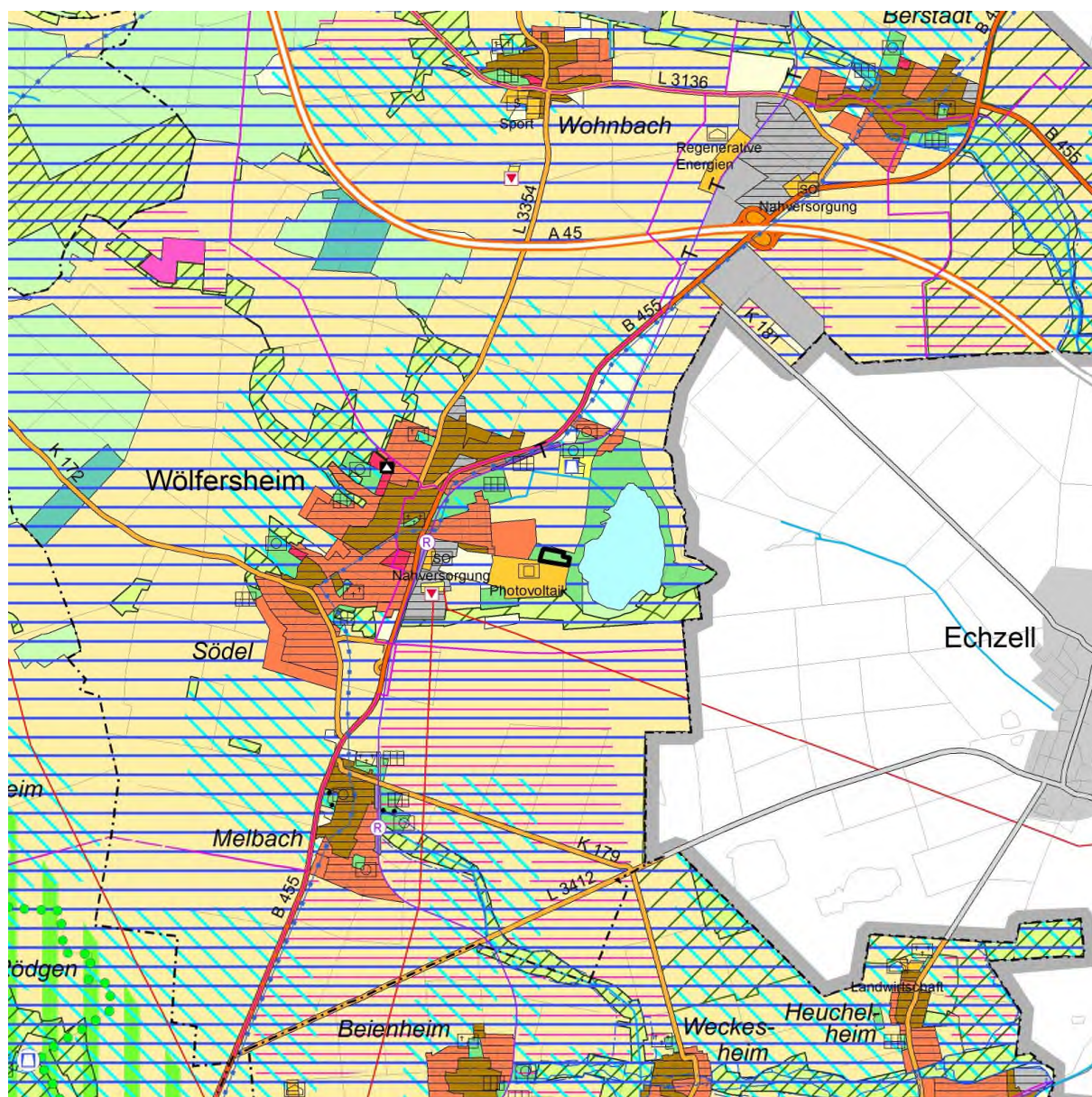
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	02.07.2025
Frühzeitige Beteiligung:	30.07.2025 bis 05.09.2025
Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit:	10.12.2025
Förmliche Beteiligung:	20.01.2026 bis 20.02.2026
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Der bestehende Solarpark nahe des Wölfersheimer Sees soll durch die bisherige Betreiberin um 1,7 ha erweitert werden. Es handelt sich um eine altlastenverdächtige Konversionsfläche des früheren Kraftwerks, die derzeit als "Grünfläche - Parkanlage" im RPS/Reg-FNP2010 dargestellt ist. Ein Zielabweichungsverfahren ist laut Rückmeldung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 12.03.2025 nicht notwendig. Die Maßnahme dient dem Ausbau der erneuerbaren Energien in der Region und damit dem Klimaschutz.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	ca. 1,7 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	09.07.2024
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energien – Solar II“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz

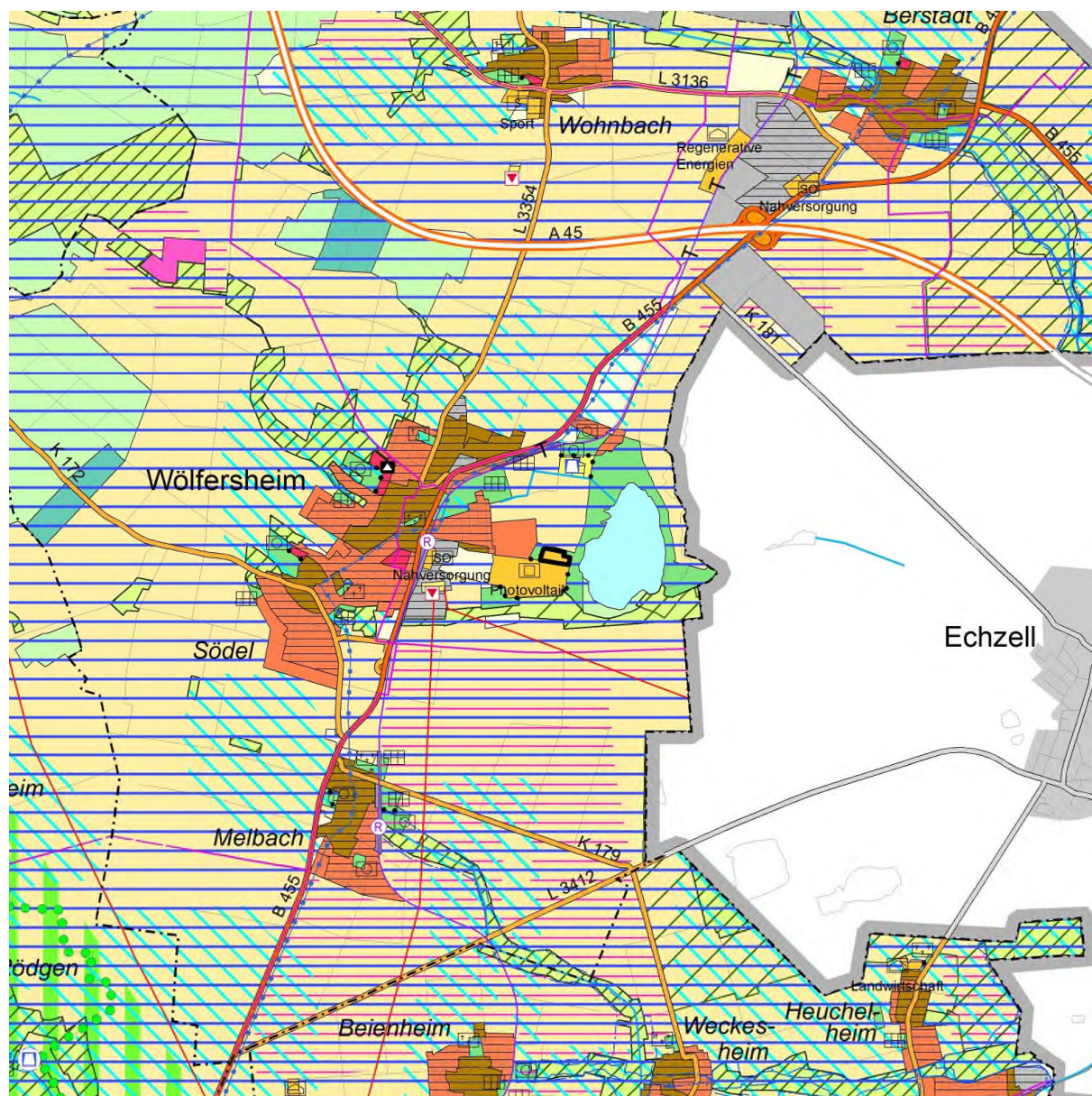
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung




 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Grünfläche - Parkanlage, Bestand" (ca. 1,7 ha) überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil - Photovoltaik, geplant" (ca. 1,7 ha).

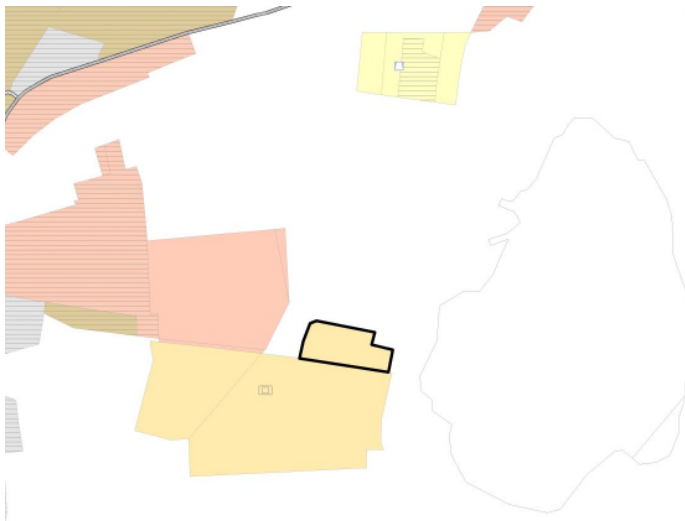
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2023)



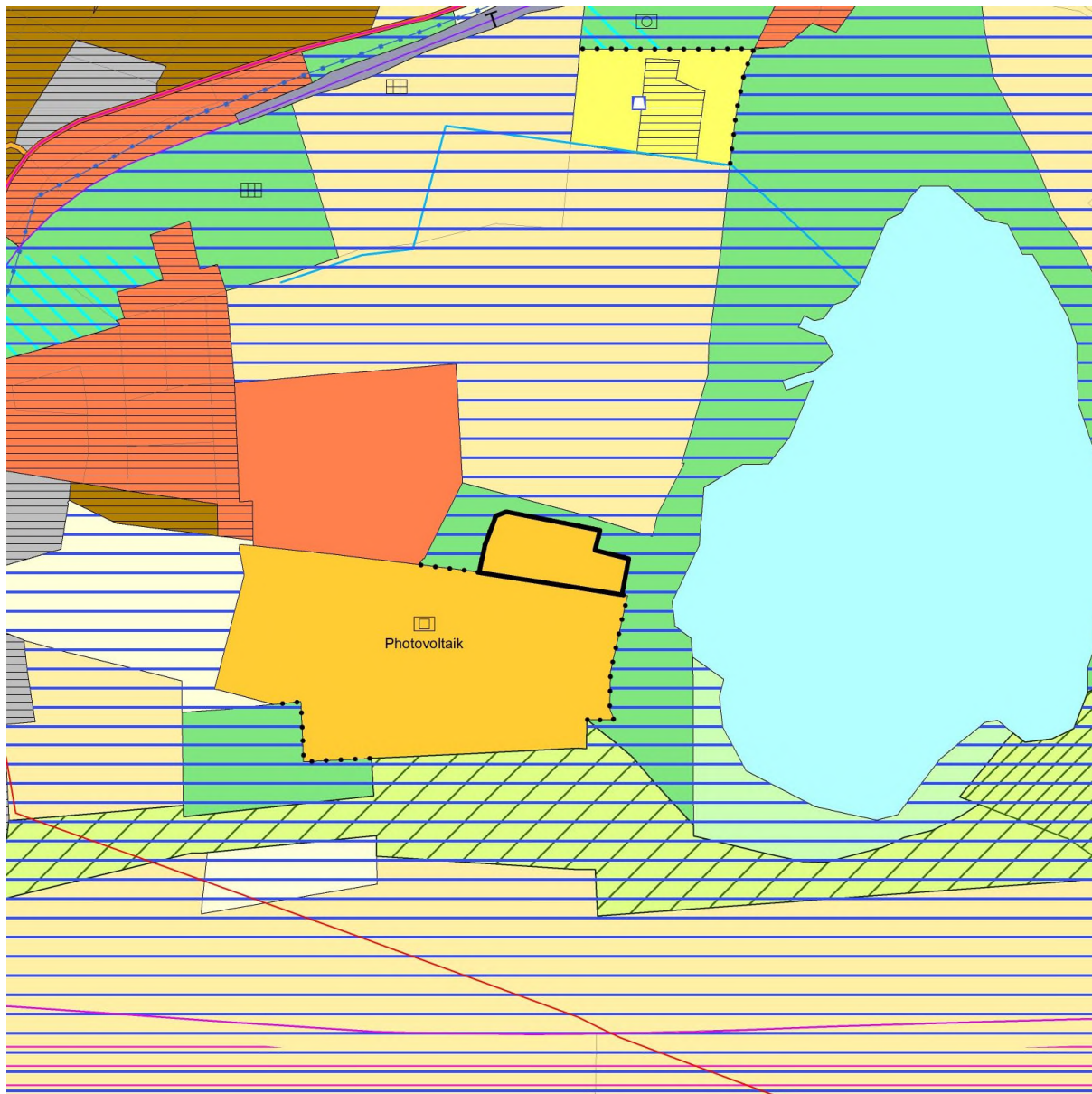
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos 2023



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienenverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schiene(strecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Er liegt zwischen der Ortslage Wölfersheim und dem Wölfersheimer See.

Er wird durch landwirtschaftliche Flächen im Norden, durch einen asphaltierten Feldweg mit einem dahinter angrenzendem Ufergehölzstreifen im Osten, durch einen weiteren asphaltierten Feldweg und die bestehende Freiflächen Photovoltaikanlage (FF-PVA) im Süden und durch einen Feldgehölzstreifen samt umzäunter Hundewiese im Westen begrenzt.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Im Zuge des konsequenten Ausbaus der erneuerbaren Energien im Gebiet der Gemeinde Wölfersheim strebt die Betreiberin der bestehenden FF-PVA (ca. 10 ha) eine Erweiterung der Leistung um ca. 1,5 MWp an. Dazu soll diese im Nordosten um eine Fläche von ca. 1,7 ha erweitert werden. Dies entspricht auch dem Geltungsbereich des Änderungsverfahrens. Es handelt sich um eine altlastenverdächtige Konversionsfläche eines früheren Kraftwerks.

Die Gemeinde hat zur Durchführung des Planvorhabens ein Bebauungsplanverfahren initiiert und im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan am 09.07.2024 die Beantragung der parallelen Änderung des RPS/RegFNP 2010 beim Regionalverband Frankfurt RheinMain mit beschlossen. Der Antrag wurde mit Schreiben vom 25.02.2025 gestellt. Das Vorhaben dient der Nutzung erneuerbarer Energien und damit auch der angestrebten Energiewende durch die Reduzierung der Nutzung fossiler Brennstoffe. Das Vorhaben trägt zu einer Vermeidung von Emissionen bei und dient dem Klimaschutz.

Nach der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain entwickelten Karte für potenzielle Standorte für FF-PVA im Verbandsgebiet handelt es sich beim Änderungsbereich nicht um eine Fläche, auf der die Entwicklung eines solchen Projekts grundsätzlich möglich wäre. Grund hierfür ist, dass der Änderungsbereich Teil der vorläufigen Flächenkulisse des Biotopverbundsystems für den neuen RPS/RegFNP ist (Verbindungsfläche des Biotopverbundes). Nach hausinterner naturschutzfachlicher Einschätzung kann dieser Konflikt aber

überwunden werden, weil die Verbindungsfläche in ihrer derzeitigen Erscheinung die für eine Verbindungsfläche notwendige ökologische Funktion nicht erfüllt.

Der aus naturschutzfachlicher Sicht wichtige Bereich der Ufergehölze am See und die Vogelrastplätze bleiben von der Planung unberührt. Die Gemeinde Wölfersheim hat die vorliegende Planung mit der für naturschutzrechtliche Fragen zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis abgestimmt. Diese hat per E-Mail vom 03.09.2024 bestätigt, dass sie die Planung mitträgt.

Nach erfolgter Prüfung durch das Regierungspräsidium Darmstadt ist kein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen 2010 erforderlich (E-Mail des RPDA vom 12.03.2025).

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Grünfläche - Parkanlage, Bestand" (ca. 1,7 ha) überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil - Photovoltaik, geplant" (ca. 1,7 ha).

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Der Änderungsbereich liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen: "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" (ca. 1,7 ha) überlagert mit Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz"

Damit sind folgende regionalplanerische Inhalte verbunden:

Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung

Der als "Grünfläche - Parkanlage" dargestellte Änderungsbereich liegt innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung. Die mit der neuen Darstellung zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht kann als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst angesehen werden.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat am 12.03.2025 per E-Mail dem Regionalverband FrankfurtRheinMain mitgeteilt:

"Gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen in den „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.

Da die Darstellung als „Grünfläche“ im RegFNP 2010 der Darstellung „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ entspricht, liegt hier kein Zielkonflikt vor.

Das Vorhaben liegt vollständig in einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die entsprechende Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten. In einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ ist der Grundsatz G6.1.7 des RPS/RegFNP 2010 zu berücksichtigen, wonach dort der Schutz des Grundwassers einen besonders hohen Stellenwert hat bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Bezüglich der Lage des Vorhabens in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz bestehen keine Bedenken.

Zusammenfassens [sic!] ist festzustellen, dass das Vorhaben regionalplanerisch nicht raumbedeutsam ist. Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ist nicht erforderlich."

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Erschließung der Fläche erfolgt über das vorhandene Wirtschaftswegenetz, das an die Bundesstraße B 455 angebunden ist. Die Fläche ist somit gut über das öffentliche und regionale Verkehrsnetz erreichbar.

Die vorgesehene Nutzungsform schließt bis auf Fahrten für Kontroll- und Wartungsarbeiten weiteres Verkehrsaufkommen aus.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als Grünland (Mähwiese) dar. Ein kleiner Teil im Südwesten als ruderaler Wiese. Abgesehen von einem kleinen Gebüsch im Südwesten existieren keine weiteren landschaftsprägenden Elemente innerhalb des Änderungsbereichs.

Das Umfeld ist durch den bestehenden Solarpark im Süden und die umgebenden Feld- und die Ufergehölze des Wölfersheimer Sees definiert. Im Norden und Westen schließen sich hinter den Feldgehölzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die sich außerhalb des Änderungsbereichs befindlichen Einzelbäume (Trauerweide, Winterlinde) und der Robinehain östlich bleiben von der Planung unberührt.

Die Fortschreibung des Landschaftsplans der Gemeinde Wölfersheim von 1997 [8] stellt in der Karte "Landschaftsplanerisches Leitbild - Schutzgut- und Nutzungsbezogen" für den Änderungsbereich "Anreicherung strukturarmer Feldfluren mit Groß- und Kleinstrukturen" bzw. "Anreicherung von mäßig strukturreichen Feldfluren und von Offenlandbiotopen mit Kleinstrukturen" dar.

In der Karte "Landschaftsplanerisches Leitbild - bezogen auf anzustrebende Idealzustände in den einzelnen Teillandschaften" werden "Streuobstdominierte, an den Ortsrändern auch mit naturnahen Gärten durchsetzte Kulturlandschaft (z.T. Erhaltung, z.T. Entwicklung)" und eine "Nutzungsübergreifende dominante Erholungsfunktion" im Änderungsbereich dargestellt.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien ist elementarer Teil der Energiewende. Die Bundesregierung hat im Jahr 2022 den beschleunigten und konsequenten Ausbau beschlossen und die Nutzung dieser im Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) als überragendes öffentliches Interesse verankert. Im Zuge eines weiteren Ausbaus von erneuerbaren

Energien am Standort Wölfersheim soll die bestehende Freiflächenphotovoltaikanlage daher nun auf einer angrenzenden Konversionsfläche (ehemalige Kraftwerksnutzung) erweitert werden.

Die Planung entspricht dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB, die Nutzung erneuerbarer Energien bei der Planung zu berücksichtigen. Auch dem Grundsatz den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung zu tragen, wird entsprochen (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden sehr erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Es sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Erholung sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Durch entsprechende Maßnahmen auf Bebauungsplanebene werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine sehr geringfügige Versiegelung bislang un bebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist, wie geringfügige Einschränkung von Bodenfunktionen, von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser sowie Veränderung des Landschaftsbildes.

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

Zum Bodenschutz während der Bauphase und zur möglichst weitgehenden Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und -ausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe B 2.3). Es handelt sich um eine gewerbliche Konversionsfläche, auf der bereits erhebliche Bodeneingriffe in früheren Jahren durch den Kraftwerksbau und -rückbau stattgefunden haben. Der Bodendenkmalschutz wird planerisch dahingehend gewürdigt, dass Sicherungsmaßnahmen bei Funden zu ergreifen und die Denkmalschutzbehörden zu verständigen sind.

Die Planfläche liegt in einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und im Heilquellenschutzgebiet "HQSG Bad Nauheim". Die geltenden Ge- und Verbote der Festsetzungsverordnung sind bei der Umsetzung des Planvorhabens entsprechend einzuhalten. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Beeinträchtigungen des Grundwassers werden im Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

Durch die Planung kommt es zu geringfügigen Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Wölfersheim nicht relevant sind.

Im Änderungsbereich selbst konnte keine artenschutzrechtlich relevanten Arten nachgewiesen werden. Im Relevanzbereich des Bebauungsplans konnten zehn Vogelarten, davon acht besonders und zwei streng geschützte Arten (Grünspecht, Teichhuhn), eine Reptilienart (Waldeidechse) und im weiteren Umfeld eine streng geschützte Amphibienart (Laubfrosch) nachgewiesen werden (Näheres siehe Punkt B 2.1). Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan kommt insgesamt zu dem Ergebnis, das keinerlei Verbotstatbestände nach dem BNatSchG erfüllt werden und das unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die umgebenden Feldgehölze gemildert. Zudem besteht eine Vorbelastung durch den vorhandenen Solarpark.

Eine naturschutzrechtliche Kompensation auf Flächen außerhalb des Bebauungsplangebiets findet nicht statt. Es wurde keine Bilanzierung nach den Vorgaben der Kompensationsverordnung durchgeführt. Die positiven Wirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Kontext der Energiewende und des Klimawandels übersteigen mögliche Beeinträchtigungen nach planerischer Einschätzung bei weitem.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen können durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) minimiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Alternativflächen untersucht. Unter Berücksichtigung der technisch-funktionalen Anforderungen und der betroffenen Umweltbelange ist das Plangebiet der einzige in Frage kommende Standort, der den Anforderungen gerecht werden kann.

Flächenausgleich:

Flächenneuinanspruchnahmen für Sonderbauflächen ausschließlich für Solarenergie wie Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Im Zuge des konsequenten Ausbaus der erneuerbaren Energien im Gebiet der Gemeinde Wölfersheim strebt die Betreiberin der bestehenden FF-PVA (ca. 10 ha) eine Erweiterung der Leistung um ca. 1,5 MWp an. Dazu soll diese im Nordosten um eine Fläche von ca. 1,7 ha erweitert werden. Dies entspricht auch dem Geltungsbereich des Änderungsverfahrens. Es handelt sich um eine altlastenverdächtige Konversionsfläche eines früheren Kraftwerks.

Die Gemeinde hat zur Durchführung des Planvorhabens ein Bebauungsplanverfahren initiiert und im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses einen Antrag auf die parallele Änderung des RPS/RegFNP 2010 beim Regionalverband FrankfurtRheinMain gestellt.

Das Vorhaben dient der Nutzung erneuerbarer Energien und damit auch der angestrebten Energiewende durch die Reduzierung der Nutzung fossiler Brennstoffe. Das Vorhaben trägt daher zu einer Vermeidung von Emissionen bei und dient dem Klimaschutz.

Es soll eine "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,7 ha) überlagert mit einem "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in eine "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil - Photovoltaik - geplant" (ca. 1,7 ha) geändert werden.

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

(§ 1 BBodSchG)

BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. (§ 1 EEG)

HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAAltBodSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. 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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Der Änderungsbereich stellt sich im Wesentlichen als Grünland (Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität) dar. Es handelt sich um eine Mähwiese. Im Südwesten befindet sich in einem Teilbereich ruderales Grünland mit einem kleinen Gebüsch. Es erfolgt, laut Umweltbericht zum Bebauungsplan, ein regelmäßiger Festdüngerauftrag auf die Wiesenfläche.

Außerhalb des Änderungsbereichs befinden sich nördlich ein schmaler Gehölzstreifen und westlich ein größeres Feldgehölz. Innerhalb des Feldgehölzes befindet sich eine umzäunte Hundewiese und im Süden anschließend ein Parkplatz. Nordöstlich des Änderungsbereichs befinden sich zwei Einzelbäume (Trauerweide, Winterlinde) und östlich ein kleinflächiger Robinienhain.

Das gesamte Areal ist, aufgrund einer früheren gewerblichen Nutzung (Kraftwerk), anthropogen überformt. Die Erschließung erfolgt über asphaltierte Wege im Süden und Osten des Änderungsbereichs.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Lage im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet (HQSG Bad Nauheim)

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Fläche besteht aus anthropogen überformten Böden (Versiegelungsgrad ca. 25 %)
- Altlasten und altlastenverdächtige Fläche, die beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter der Altis-Nummer 440.024.040.-000.014 geführt wird: ehemaliges Schwelkraftwerk und PREAG Braunkohlekraftwerk Abschnitt 2
- Für das Umfeld des Plangebiets liegen Hinweise vor, dass in früherer Zeit Bergbau umgegangen ist (Potentielles Bergschadensgebiet, Braunkohletagebau Wölfersheim 1927-1943, im Bereich des Sees)
- Im Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) [7] wird die Fläche als "Weißfläche" dargestellt, daher liegen keine

Abschließender Beschluss

bodenfunktionale Gesamtbewertung und keine Darstellung der vorhandenen Bodenhauptgruppen vor.

- (*Hinweis: Bodendenkmäler siehe "Kultur- und sonstige Sachgüter"*).

Wasser

- Lage innerhalb der quantitativen Schutzzone D des festgesetzten des Heilquellenschutzgebietes HQSG Bad Nauheim (VO vom 24.10.1984, geändert durch VO vom 01.07.1988)
- Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL), schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)
- Lage in < 100 m Entfernung zum Wölfersheimer See
- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (mächtiger Porenleiter)

Luft und Klima

- Lokalklimatisches Kaltluftentstehungsgebiet
- Ansonsten liegen keine besonderen (Klein-)klimatischen Verhältnisse vor

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fanden 2021 - 2023 Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt statt [4, 5, 6]. Untersucht wurden neben den Biotoptypen die Vögel, Reptilien und Amphibien
- Fledermäuse wurden nicht untersucht, weil sich keine für diese Art notwendigen Strukturen im Eingriffsgebiet (Bereich zur Aufstellung der PV-Module) befinden. Mögliche Strukturen befinden sich im Umfeld des Änderungsbereichs (umgebende Flurgehölze, Ufergehölz)
- Aufgrund der geografischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den ökologischen Ansprüchen von Käfern, Libellen, Schmetterlingen, Heuschrecken und Säugetieren (wie Biber, Feldhamster, Wildkatze, Luchs, und Wolf) konnten diese nicht als betroffene Arten identifiziert werden
- Im Rahmen der Biotoptypenkartierung 2023 konnten südöstlich des Änderungsbereichs zwei rufende Laubfrösche im Bereich des Seeufergehölzes aufgenommen werden
- Im Relevanzbereich des Bebauungsplans wurden zehn Brutvogelarten und eine Reptilienart (Waldeidechse) erfasst
- Die Waldeidechse ist keine artenschutzrechtlich relevante Reptilienart
- Von den Brutvogelarten sind sieben mit unzureichendem Erhaltungszustand: Feldlerche, Goldammer, Haussperling, Rohrammer, Teichhuhn, Teichrohrsänger und Wacholderdrossel
- Vorkommen folgender besonders geschützter (*b*) und streng geschützter (*s*) Arten: Feldlerche (*b*), Goldammer (*b*), Haussperling (*b*), Rohrammer (*b*), Star (*b*), Stieglitz (*b*), Teichrohrsänger (*b*), Wacholderdrossel (*b*), Grünspecht (*s*), Teichhuhn (*s*)
- Von allen genannten Vogel- und Amphibienarten kamen keine im hier gegenständlichen Änderungsbereich vor, diese konnten im Umfeld der Planfläche und im Ufergehölz des Sees (u.a. die beiden streng geschützten Vogelarten und der streng geschützte Laubfrosch) nachgewiesen werden
- Der Wölfersheimer See stellt mit seiner Wasserfläche, den Ufergehölzen und der im See verbliebenen technischen Infrastruktur des früheren Kraftwerks einen Vogelzugplatz dar. Im Rahmen der Kartierungen konnte im direkten Umfeld des Änderungsbereichs lediglich ein Mäusebussard als Rastvogel ausgemacht werden.
- Der Änderungsbereich liegt nicht im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen

Abschließender Beschluss

- Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden auch keine potenziell gesetzlich geschützten Biotope identifiziert
- Als sonstiges bedeutsames Biotop (BNTK) ist lediglich das Feldgehölz westlich des Änderungsbereichs gelistet, dieses bleibt von der Planung jedoch unberührt
- *(Hinweis: Die Untere Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis hat auf Basis der durchgeführten Erhebungen per E-Mail vom 03.09.2024 an die Gemeinde Wölfersheim mitgeteilt, dass die Änderung des RPS/RegFNP 2010 aufgrund der unkritischen ökologischen und artenschutzrechtlichen Situation mitgetragen werden könne)*

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Wetterau (234.1 Münzenberger Becken und 234.01 Horloffniederung)
- Lage in einem bedeutenden unzerschnittenen Raum (unzerschnitten durch Bebauung und klassifizierte Straßen gem. RegFNP; >= 9 km² im Ordnungs- und ländlichen Raum)
- Das Landschaftsbild ist im Wesentlichen durch Grünland, die umgrenzenden Feldgehölze und dem großen Solarpark im Süden geprägt
- Die Einsehbarkeit, insbesondere von der Ortslage, ist als eher gering einzuschätzen aufgrund der Feldgehölze im Norden und Westen. Zum See würde die geplante FF-PVA optisch durch den breiten Ufergehölzstreifen abgegrenzt
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Naherholung und der Nutzung der Wege zum und um den Wölfersheimer See für Freizeitaktivitäten

Mensch und seine Gesundheit

- Elektromagnetische Felder liegen derzeit ggf. im Nahbereich von Trafostationen, Verkabelungen und Photovoltaikmodulen des bestehenden Solarparks an
- Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit derzeit keine weiteren relevanten Aspekte erkennbar
- *(Hinweis: Informationen zu möglichen Altlasten s. "Boden und Fläche")*

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmal (Vorgeschichtliches Grab, Gräberfeld) im Änderungsbereich und westlich angrenzender Fläche
- kulturhistorisches Landschaftselement (Wölfersheimer See)
- das Vorhandensein von regional und überregional bedeutsamen Leitungstrassen ist nicht bekannt

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen Nutzung der Planfläche.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch die Montage von Photovoltaikmodulen auf bisherigen Freiflächen (Grünland) folgende Auswirkungen zu erwarten:

- für die Nutzungsdauer der FF-PVA bestehende Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Kühlfunktion) durch (minimale) Versiegelung durch notwendige Stützen und die Verschattung durch Photovoltaikmodule

Abschließender Beschluss

- für die Nutzungsdauer der FF-PVA bestehender Verlust von bisher unversiegelten Flächen durch (minimale) Versiegelung und Überbauung (Rammen von Stützen ohne größere Grabarbeiten)

Diese Auswirkungen stellen teilweise einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, KSG, BNatSchG und BauGB dar.

- Potenzielle Gefährdung des Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim, bei Einhaltung der Ge- und Verbote der Verordnung ist eine Gefährdung vermeidbar
- Haushalts-, Gewerbe und Industrieabwässer fallen nicht an

Diese Auswirkungen stellen teilweise einen Konflikt mit den Zielen des WHG und BauGB dar.

- Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung der Fläche (Kraftwerk) bestehen altlastverdächtige Flächen. Aufgrund des minimalen Eingriffs, z.B. durch die Verwendung von Rammprofile und nur wenigen Fundamentarbeiten, ist nicht mit dem Auftreten von weiteren Altlasten zu rechnen

Diese Auswirkungen stellen teilweise einen Konflikt mit den Zielen des HAltBodSchG und BauGB dar.

- Einschränkung von kaltluftproduzierenden Flächen
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas durch Wärmeentwicklung in unmittelbarer Nähe der PV-Module je nach Sonnensituation, die für die Frischluftversorgung von Wölfersheim jedoch nicht relevant ist

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des KSG und BauGB dar.

- Rodung eines kleinen Gebüschs
- Durch die Umsetzung verschiedener Artenschutzmaßnahmen kann gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan-Vorentwurf das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden
- Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch die Errichtung der Anlage
- Verbesserung der ökologischen Wertigkeit der Fläche durch Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung nach Beendigung der Baumaßnahmen
- Es werden keine externen Ausgleichsflächen benötigt
- durch die Veränderung der Lichtverhältnisse im Bereich der PV-Freiflächenanlage, mit einer teilweisen Verschattung direkt unterhalb der Module, ist mit einer Veränderung der Artenzusammensetzung der Wiesen zu rechnen. Auch für die Tierwelt, insbesondere Vögel und Fledermäuse, sind die mit Modulen überstandenen Wiesenflächen zukünftig nur noch eingeschränkt als Nahrungshabitat nutzbar
- geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes aufgrund der vorhandenen Vorprägung (bestehender Solarpark)
- optische Beeinträchtigung eines für die Erholung genutzten Freiraums
- das Wegenetz bleibt für die Naherholung erhalten, bisherige Freiflächen (Wiese) werden entzogen

Diese Auswirkungen stellen teilweise einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- eine nach- oder vorteilige Veränderung der derzeitigen Luftschadstoffsituation ist nicht zu erwarten

Abschließender Beschluss

- Lärmimmissionen und -emissionen sind auf das Änderungsbereich und vom Änderungsbereich nicht zu erwarten. Technische Einrichtungen und damit einhergehend das Entstehen von elektromagnetischen Feldern beschränkt sich auf Wechselrichter, Kabelverbindungen und Photovoltaikmodule innerhalb des umzäunten Areals (d.h. ohne dauerhaften Aufenthalt von Menschen)
- es sind keine über die bestehenden Blendwirkungen des bestehenden Solarparks hinausgehenden Effekte zu erwarten

Diese Auswirkungen stellen teilweise einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- Beeinträchtigung oder Verlust eines Bodendenkmals

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des HDSchG und BauGB dar

Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) und ggf. Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten:

- Minimale Bodenverluste durch Fundamente für Tor, Umzäunung und Trafostation (ca. 200 m²)
- Verschattung von Teilbereichen der Fläche durch die Aufstellung von Solarmodulen
- Verlust von Gebüsch

Die für die Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan [3] innerhalb der zukünftigen Bauflächen in Form von

- Grünlandextensivierung (entweder durch max. 2 x Jährliche Mahd -1. Schnitt nach 15.6 - oder aber Beweidung)
- Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- Vollständiger Schutz/ Erhalt des vorhandenen Feldgehölzes und der Solitärgehölze
- Anlage einer gelenkten Sukzessionsfläche (Fläche wird alle 2 Jahre gemäht) mit einem alternierenden Brachstreifen auf einer Größe von ca. 2.500 m² vorgesehen.

Es findet keine Kompensation nach Kompensationsverordnung statt.

Die positiven Wirkungen der Planung auf die Schutzgüter, insbesondere im Gesamtkontext der Energiewende und des Klimawandels, werden mögliche Beeinträchtigungen übersteigen.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung durch Rammverfahren und nur geringfügige Fundamentarbeiten, Vermeidung von Bodenabtrag
- für die festgestellten Altlasten (Bodenkontaminationen) besteht eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) und im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Die Kennzeichnung ist in der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 enthalten
- es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen
- da sich der Änderungsbereich laut Kampfmittelräumdienst in einem Bombenabwurfgebiet befindet [10], sind entsprechende Maßnahmen vor Baubeginn durchzuführen und ein Hinweis für den Umgang mit möglichen Funden in den Bebauungsplan aufzunehmen
- unnötiges Befahren der Baufläche ist zu vermeiden, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich des Baufelds, der Baustelleneinrichtungsfläche oder bereits verdichteter Böden
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Rückbau der Anlage nach Beendigung der Nutzung der Photovoltaikanlage
- die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Abschließender Beschluss

- natürliche Versickerung von Niederschlagswasser, Verzicht wassergefährdender Chemikalien bei der Modulpflege
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs außerhalb der Modulreihen
- extensive Grünlandnutzung in den Modulzwischenreihen, Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden
- Anlegen einer gelenkten Sukzessionsfläche (z.B. Verwendung von Regionalsaatgut, regelmäßige Pflege, Einhaltung ausreichender Modulabstände und Modulhöhen > 80 cm)
- umfangreiche Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
- ökologische Baubegleitung zur Koordinierung und Kontrolle der Schutzmaßnahmen
- zeitliche Beschränkung des Rückschnitts und der Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10). Sollten in der Brutzeit Arbeiten erfolgen müssen, sind vor Baubeginn die angrenzenden Flächen durch eine Fachkraft auf Brutvogelbesatz zu prüfen
- zeitliche Beschränkung der Bautätigkeiten auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Einfriedungen nur wenn geboten. Bodenfreiheit von min. 10 cm zum Schutz von Kleinsäugerhabitaten
- Aufstellung der Module innerhalb der Winterruhe der Amphibien (Oktober – März). Sollte die Bauzeit nicht innerhalb der Winterruhe der Tiere möglich sein, erfolgt die Aufstellung eines Amphibienschutzzauns in der Zeit zwischen Oktober und Februar/März. Dieser bleibt über die gesamte Zeit der Baumaßnahme bestehen, um ein Einwandern von Tieren während der Bauphase zu verhindern
- Errichtung eines temporären Bauschutzzauns im Randbereich zwischen Feldgehölz und Sonderfläche Solar
- Verwendung von insektenschonender Notbeleuchtung
- Standortwahl auf vorbelasteten Flächen, ausschließliche Beeinträchtigung ökologisch weniger wertvoller Biotope und Schutz benachbarter Biotope durch Begrenzung des Baufelds
- Begrenzung der Modulhöhe auf max. 4 Meter über natürlicher Geländehöhe
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Solarparks auf einer früher gewerblich genutzten Konversionsfläche (Kraftwerk). Durch die Bauleitplanung ermöglicht die Gemeinde Wölfersheim dem Betreiber die Erhöhung der Stromproduktion unmittelbar an den vorhandenen Standort angrenzend. Durch das Zurückgreifen auf vorhandene Infrastrukturen (z.B. Leitungstrassen, Wegeverbindungen) können die Eingriffe in Natur und Umwelt, im Vergleich zu einer Planung an einem anderen Standort im Außenbereich ohne entsprechende Erschließung, deutlich reduziert werden.

Nach der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain entwickelten Karte für potenzielle Standorte für FF-PVA im Verbandsgebiet handelt es sich beim Änderungsbereich nicht um eine Fläche, auf der die Entwicklung eines solchen Projekts grundsätzlich möglich wäre. Grund hierfür ist, dass der Änderungsbereich Teil der vorläufigen Flächenkulisse des Biotopverbundsystems für den neuen RPS/RegFNP ist (Verbindungsfläche des

Biotopverbundes). Nach hausinterner naturschutzfachlicher Einschätzung kann dieser Konflikt aber überwunden werden, weil die Verbindungsfläche in ihrer derzeitigen Erscheinung die für eine Verbindungsfläche notwendige ökologische Funktion nicht erfüllt.

Der aus naturschutzfachlicher Sicht wichtige Bereich der Ufergehölze am See und die Vogelrastplätze bleiben von der Planung unberührt. Die Gemeinde Wölfersheim hat die vorliegende Planung mit der für naturschutzrechtliche Fragen zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis abgestimmt. Diese hat per E-Mail vom 03.09.2024 bestätigt, dass sie die Planung mitträgt.

Alternative Flächen in direkter Nachbarschaft sind grundsätzlich vorhanden, weisen jedoch eine schlechtere Eignung als die Planfläche auf. Die Fläche westlich des bestehenden Solarparks, ebenfalls eine Konversionsfläche, ist weitestgehend natürlicher Sukzession überlassen und beherbergt einen ausgedehnten Gehölzbestand, der dann gerodet werden müsste. Die angrenzende Fläche im Nordwesten wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist im RPS/RegFNP 2010 als "Wohnbaufläche, geplant" für die weitere Siedlungsentwicklung dargestellt. Die im Osten, Südosten, Süden und Südwesten angrenzenden Flächen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum See mit den verbundenen Konfliktpotenzialen (Biotopstrukturen des Ufergehölzes am See, Vogelrastplätze), sind als ökologisch bedeutsame Flächen Teil eines Vorbehaltsgebiets Natur und Landschaft oder werden auch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die zugrunde liegende Alternativenprüfung der Gemeinde ist Quelle [11] zu entnehmen.

Aus den zuvor genannten Gründen stellt sich die Planfläche als für die gegenständliche Planung einzig geeignete Fläche dar.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die vorliegende Planung soll die Erweiterung eines bestehenden Solarparks (ca. 10 ha) im Westen des Wölfersheimer Sees um eine Fläche von ca. 1,7 ha planerisch vorbereitet werden.

Durch Versiegelung, Überbauung, Verschattung und Grünflächengestaltung sind sehr erhebliche Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumveränderung), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben. Es findet keine Kompensation nach Kompensationsverordnung statt.

Abschließender Beschluss

Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Es treten keine Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Schutz des Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim ist gewährleistet, insoweit die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung bei Bau, Betrieb und Rückbau der Photovoltaikanlage beachtet wird.
Sonstige Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop sind nicht betroffen.

Die FF-PVA leistet nach Fertigstellung durch die Nutzung regenerativer Sonnenenergie einen Beitrag zur Energiewende und dem Ziel eines optimierten Klimaschutzes.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen [1] - [11] herangezogen.

Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energien – Solar II“ in der Gemarkung Wölfersheim
 Planzeichnung und Textteil
 Entwurf, Stand Mai 2025
 Planungsbüro Vollhardt, Marburg

- [2] Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energien – Solar II“ in der Gemarkung Wölfersheim
 Entwurf, Stand Mai 2025
 Planungsbüro Vollhardt, Marburg

- [3] Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energien – Solar II“ in der Gemarkung Wölfersheim
 Entwurf, Stand Mai 2025
 Planungsbüro Vollhardt, Marburg

- [4] Bestandskarte Nutzungstypen (Anlage 1 zum Umweltbericht des Bebauungsplans)
 Stand Dezember 2022

- [5] Artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energien – Solar II“ in der Gemarkung Wölfersheim (Anlage 2 zum Umweltbericht des Bebauungsplans)
 Stand Februar 2024
 Planungsbüro Vollhardt

- [6] Ergebnisbericht Artenschutz "Geplante Erweiterung des Solarparks Wölfersheim" (Kartierungen) (Anlage 3 zum Umweltbericht des Bebauungsplans)
 Stand Januar 2023
 Regiokonzept, Wölfersheim

- [7] <https://bodenviewer.hessen.de/> Abruf des Bodenflächenkatasters
 Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, abgerufen 05.03.2025

- [8] Gemeinde Wölfersheim, Landschaftsplan Fortschreibung von 1997
 Planungsgruppe Freiraum und Siedlung, Wöllstadt

- [9] Datenblätter Strategische Umweltprüfung (SUP)
 Bestand + Planung
 Regionalverband FrankfurtRheinMain, abgerufen am 04.03.2025

- [10] Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes im Bebauungsplanverfahren
 Stand April 2025
 KMRD Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt

- [11] Alternativenprüfung mit den Anlagen 1-3
Stand 2025
Gemeinde Wölfersheim. Wölfersheim