



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2026-41

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wölfersheim**, Ortsteil Wohnbach
Gebiet: "Solarpark Wohnbach"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-264 des Regionalvorstandes vom 28.08.2025
Beschluss Nr. V-212 der Verbandskammer vom 01.10.2025
zu DS V-2025-47 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. V-293 des Regionalvorstands vom 29.01.2026
Beschluss Nr. V-237 der Verbandskammer vom 04.03.2026
zu DS V-2026-6 (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 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Wohnbach Gebiet: "Solarpark Wohnbach" 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 beigelegt.
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 16.03.2026 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 12/26 bekannt gemacht. Die Veröffentlichung und ergänzende Auslegung fand vom 24.03.2026 bis 30.04.2026 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.03.2026 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 Nidda

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell
Gemeindevorstand der Gemeinde Rockenberg
Magistrat der Kreisstadt Friedberg
Magistrat der Stadt Reichelsheim/ Wetterau

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

haben sich nicht geäußert:

Abwasserverband Horloffthal
Agentur für Arbeit Gießen
Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
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
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
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
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH

VCD Landesverband Hessen e.V., Umwelthaus Kassel
Wasserverband Kinzig
ZOV-Verkehr

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Avacon Netz GmbH, Leitungsauskunft
Bistum Mainz, Bischöfliches Ordinariat
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte
Portfoliomanagement-
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 24
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation
Hessenwasser GmbH & Co. KG
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
Jehovas Zeugen in Deutschland
Landesamt für Denkmalpflege, 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
TenneT TSO GmbH
Uniper Kraftwerke GmbH, Land Management /REM

haben Stellungnahmen abgegeben:

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutzvereinigungen im
Wetteraukreis
Kreisausschuss des Wetteraukreises
ovag Netz GmbH
PLEdoc GmbH, Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.

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.

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



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_004_B-04200

Dokument vom: 08.04.2026
Dokument-Nr.: S-10568

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

In dem ausgewiesenen Gebiet ist am nördlichen Rand in der Wegeparzelle eine Fernmeldeleitung der OVAG verlegt. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trasse besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter planauskunftstrom@ovag-netz.de.

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, Dorheimer Straße , 61231 Bad Nauheim; Tel. (0 60 31) 82 16 50 bezirk-friedberg@ovag-netz.de

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.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen dieses Vorhaben.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung von Fernmeldeleitungen ist nicht Regelungsgegenstand der regionalen Flächennutzungsplanung. Daher wird der Forderung nach Darstellung der Leitung entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs nicht gefolgt. Dies und die weiter genannten baulichen Aspekte sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan der Gemeinde) und bei konkreten Baumaßnahmen zu beachten.

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



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

Stellungnehmer: Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung West
Gruppe: TöB

WOELF_004_B-04201

Dokument vom: 08.04.2026
Dokument-Nr.: S-10552

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

die Auslegungsunterlagen
zur 4. Änd. enthalten keine für die Autobahnverwaltung relevanten Änderungen zum bisher im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorliegenden Entwurf. Unsere Stellungnahme vom 19.11.2025 halten wir daher weiterhin aufrecht.

[Stellungnahme vom 19.11.2025:]

[Z]u der o.g. Bauleitplanung erheben wir

I Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Vom Fernstraßen-Bundesamt ergeht aus anbaurechtlicher Sicht folgende Stellungnahme:

I. 1) Anbauverbot/Anbaubeschränkung (§ 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG))

Die 40 m-Anbauverbotszone sowie die 100 m-Anbaubeschränkungszone an der Bundesautobahn (BAB) 45 sind in den Planzeichnungen nicht enthalten. Die Zonierungen sind in den Planzeichnungen (inkl. Legende) darzustellen. Hinweis: Die Abstände gelten nicht nur von dem befestigten Fahrbahnrand der BAB, sondern auch im Bereich der Zu- und Abfahrt von Rastanlagen. Entlang der Durchfahrtsgassen, jedoch nur für die am nächsten liegende Durchfahrtsgasse zur Hauptfahrbahn.

Allgemeine Hinweise, insbesondere für die nachgelagerte Planung:

- Längs der BAB dürfen jegliche Hochbauten, einschließlich Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone gemäß des § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Einfriedungen in nicht massiver Ausführung (also keine Mauerwerks- oder Betonelemente) werden im straßenrechtlichen Sinne nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unter dem § 11 Abs. 2 FStrG betrachtet. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) nicht beeinträchtigen und sind anzeigepflichtig. Massive Einfriedungen sind Hochbauten im Sinne des § 9 Abs. 1 FStrG und sind in der Anbauverbotszone nicht zulässig.

- Gemäß des § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamts, wenn sie längs der BAB in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen von dem äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

- Für Photovoltaikanlagen gilt seit dem 29.12.2023 der § 9 Abs. 2c FStrG. Gemäß des § 9 Abs. 2c S. 2 FStrG ist das Fernstraßen-Bundesamt im (Bau-)Genehmigungsverfahren für eine Photovoltaikanlage zu beteiligen, wenn diese Anlage längs einer BAB in einer Entfernung bis zu 100 m oder längs einer Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, jeweils gemessen von dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll. Bedarf eine Anlage nach dem § 9 Abs. 2c S. 1 FStrG keiner Genehmigung, hat der Vorhabenträger das Vorhaben vor dem Baubeginn bei der jeweils zuständigen Behörde nach dem § 9 Abs. 2c S. 3 FStrG anzuzeigen. Bei der Genehmigung, der Errichtung und dem Betrieb einer solchen Photovoltaikanlage sind gemäß des § 9 Abs. 2c S. 4 FStrG einerseits die straßenrechtlichen Belange in Form der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, etwaige Ausbauabsichten und

Maßnahmen der Straßenbaugestaltung zu berücksichtigen. Andererseits sind auch die in dem § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes genannten Belange zu beachten. Bitte nehmen Sie daher in die textlichen Festsetzungen der Bauleitplanungen den Hinweis auf, dass das Fernstraßen-Bundesamt gemäß des § 9 Abs. 2c FStrG im (Bau-)Genehmigungsverfahren oder aber durch die Vorhabenträger nach § 9 Abs. 2c S. 3 FStrG zu beteiligen ist.

- Der Aufprallschutz für abkommende Fahrzeuge gemäß den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) muss gewährleistet werden. Dies kann unter Berücksichtigung der Höhenunterschiede des Vorhabens zu dem äußeren befestigten Fahrbahnrand der BAB einen Mindestabstand zum Schutz abkommender Fahrzeuge erforderlich machen.

- Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach dem § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der BAB nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf die §§ 33, 46 StVO wird verwiesen. Ferner wird auf die Bestimmungen des allgemeinen Rundschreibens Straßenbau Nr. 32/2001 - Richtlinien zur Werbung an (Bundes) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht, insbesondere auf den Punkt 3.4.1, verwiesen.

- Eine Gefährdung der am Verkehr Teilnehmenden auf der BAB durch eine Blendwirkung der geplanten Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Dies ist durch ein geeignetes Gutachten oder einen anderen wissenschaftlich fundierten Nachweis zu belegen und in Form von ggf. notwendigen Blendschutzmaßnahmen umzusetzen.

- Zur Brandvermeidung und Brandbekämpfung im Falle eines Brandes sind schlüssige Ausführungen, ohne gesteigerte Risiken für die straßenrechtlichen Belange (insb. zur Zuwegung zu der Anlage über das nachgeordnete Netz), vorzutragen.

II Fachliche Stellungnahme

II a) Beabsichtigte eigene Planungen

- keine -

II b) Sonstige fachliche Stellungnahme

- keine -

Vorstehende Stellungnahme wurde in Abstimmung mit dem Fernstraßen-Bundesamt (FBA) erstellt. Vom FBA erhalten Sie daher keine gesonderte Stellungnahme.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Stellungnahme wird hinsichtlich der Aufnahme der Anbauverbotszone und der Anbaubeschränkungszone in die Plandarstellungen der vorliegenden Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans nicht gefolgt. Der Maßstab des RPS/RegFNP 2010 liegt bei 1:50.000, so dass die Abstände der o.g. Zonen von 40 m bzw. 100 m ab Fahrbahnrand nicht dargestellt werden können. Bundesautobahnen werden in diesem Planwerk überzeichnet dargestellt, um sie in diesem Maßstab zu erkennen bzw. abzubilden. Dies gilt für das gesamte Verbandsgebiet.

Die allgemeinen Hinweise zur nachgeordneten Planung werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und Bauausführung von der Gemeinde Wölfersheim bzw. dem Bauherren zu beachten.

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



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

Stellungnehmer: Deutsche Bahn AG DB Immobilien
Gruppe: TöB

WOELF_004_B-04202

Dokument vom: 08.04.2026
Dokument-Nr.: S-10562

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

[D]ie Deutsche Bahn AG, DB Immobilien ist das insbesondere von der DB InfraGO AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigte Unternehmen für die Abgabe von Stellungnahmen bei Beteiligungen als Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbar.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird.

Gleichwohl weisen wir rein vorsorglich auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben.

Wir bitten zudem um die Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.

- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: [2 LINKS]

Zu Ihrer Information erhalten Sie unter folgendem Link ergänzend allgemeine Hinweise zu Bau- und Planungsvorhaben auf oder in der Nähe von Bahnflächen und Bahnanlagen: [LINK]

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die grundsätzlich positive Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Hinweise, insbesondere der baulichen Art, betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

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



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

**Stellungnehmer: Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M.
e.V.
Gruppe: TöB**

WOELF_004_B-04203

**Dokument vom: 15.04.2026
Dokument-Nr.: S-10576**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

[A]ls Regionalbauernverband nehmen wir zur geplanten Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) aus landwirtschaftlicher Fachsicht wie folgt Stellung:

1. Bedenken

Die Planung betrifft eine Fläche von rund 20 ha hochwertiger Ackerflächen mit sehr guter landwirtschaftlicher Nutzungseignung (Ackerzahl bis 70). Solche Böden zählen zu den leistungsfähigsten landwirtschaftlichen Produktionsgrundlagen und stellen eine endliche sowie besonders schützenswerte Ressource dar. Hochwertige Ackerflächen leisten einen wesentlichen Beitrag zur regionalen Nahrungsmittelproduktion und zur Versorgungssicherheit. Ihr dauerhafter Entzug stellt daher einen erheblichen Eingriff in die landwirtschaftliche Produktionsgrundlage dar. Aufgrund des Flächenumfangs von ca. 20 ha ist zudem von spürbaren negativen Auswirkungen auf die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe sowie auf die regionale Agrarstruktur auszugehen. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Verlust dieser Flächen daher kritisch zu bewerten.

2. Anregungen

- Wir regen grundsätzlich an, für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorrangig landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen heranzuziehen. Hierzu zählen insbesondere ertragsschwaches oder unbedeutendes Grünland, Ackerflächen mit geringer Bodenqualität, aufgefüllte oder vorbelastete Flächen sowie bereits versiegelte oder anderweitig vorgeprägte Standorte. Hochwertige Ackerböden sollten demgegenüber nach Möglichkeit von einer Inanspruchnahme ausgenommen bleiben.

- Darüber hinaus sollte der Ausbau erneuerbarer Energien konsequent auf bereits bestehenden Dachflächen erfolgen. Insbesondere Dachflächen von Industrie-, Gewerbe- sowie landwirtschaftlichen Gebäuden bieten ein erhebliches Potenzial für Photovoltaikanlagen, ohne zusätzliche landwirtschaftliche Bodenflächen zu beanspruchen. Gleiches gilt für Parkplätze, die man leicht so überdachen kann, dass diese doppelt genutzt werden können. Eine stärkere Priorisierung dieser Standorte trägt wesentlich zur Schonung der begrenzten Bodenressourcen bei.

- Da mit der vorliegenden Planung bereits rund 20 ha sehr gut geeigneter Ackerflächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen würden, regen wir ausdrücklich an, im Rahmen etwaiger Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen – insbesondere Ackerflächen – in Anspruch zu nehmen. Auch der spätere ökologische Ausgleich darf nicht zu einem zusätzlichen Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen führen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Gemeinde Wölfersheim hat in einer Alternativenprüfung umfassend dargelegt, wieso der gewählte Änderungsbereich die am besten geeignete Fläche für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage darstellt. Die Nutzung innerstädtischer Solarpotenziale (Dächer, Parkplätze etc.) reicht nicht aus um die Energiewende erfolgreich umzusetzen. Der Gesetzgeber hat ein übergeordnetes öffentliches Interesse am Ausbau der EE erklärt,

sodass die von der Gemeinde gewünschte Nutzung für Erneuerbare Energien in der Abwägung bevorzugt zu betrachten ist.

Aufgrund der Lage der Gemeinde Wölfersheim in einem Gebiet, das im Außenbereich weitestgehend eine gute bis sehr gute landwirtschaftliche Eignung aufweist, lässt sich die Inanspruchnahme einer solchen Flächen zur Erreichung des o.g. Ziels kaum vermeiden. Es sei darauf hingewiesen, dass durch eine Freiflächen-Photovoltaikanlage die Planfläche nicht unwiderruflich versiegelt wird. Aufgrund der eingeschränkten Nutzungsdauer im Rahmen des erfolgten Zielabweichungsverfahrens kann zu einem späteren Zeitpunkt auch wieder eine landwirtschaftliche Nutzung ohne größeren Aufwand erfolgen - anders als dies bei sonstigen Siedlungsflächen der Fall wäre. Im wirksamen RPS/RegFNP 2010 war die Fläche ursprünglich für die Aufforstung vorgesehen und hätte, bei Planerfüllung u.a. einen forstwirtschaftlichen Nutzen gehabt und der Landwirtschaft ebenfalls nicht mehr zur Verfügung gestanden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht Gegenstand der regionalen Flächennutzungsplanung. Es sind nach Kenntnis des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, abgesehen von einer nahegelegenen CEF Maßnahme für die Feldlerche in der Gemarkung Wölfersheim, keine weiteren Inanspruchnahmen von landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Änderungsbereichs durch die Gemeinde geplant.

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



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

Stellungnehmer: PLEdoc GmbH
Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung
Gruppe: TöB

WOELF_004_B-04204

Dokument vom: 14.04.2026
Dokument-Nr.: S-10574

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mit unserem Bezugsschreiben haben wir bereits eine Stellungnahme abgegeben. Im Entwurf zur förmlichen Beteiligung unter Punkt B 2.3 (Seite 24) wird auf die KSR-Anlage hingewiesen. Mit den dort gemachten Aussagen sind wir einverstanden.
Seite 2 von 2 zum Schreiben 20260307281 vom 13.04.2026 an Regionalverband FrankfurtRheinMain Hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entnehmen wir den Unterlagen, dass eine Konkretisierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit weiterer von uns verwalteter KSR-Anlagen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Beteiligung an der verbindlichen Bauleitplanung.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Einverständnis hinsichtlich des erfolgten Hinweises auf die KSR-Anlage in den Änderungsunterlagen wird zur Kenntnis genommen. Die verbindliche Bauleitplanung und die damit einhergehende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt durch die Gemeinde Wölfersheim. Nach Rückmeldung der Gemeinde sind keine externen Ausgleichsflächen vorgesehen, die eine weitere Betroffenheit von Anlagen der Stellungnehmenden hervorrufen könnten.

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



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

Stellungnehmer: HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Arbeitskreis Wetteraukreis
Gruppe: TöB

WOELF_004_B-04210

Dokument vom: 29.04.2026
Dokument-Nr.: S-10617

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir bitten zu berücksichtig[en], dass...

...der befestigte Weg durch die Mitte des geplanten Solarparks durch die parallel verlaufende Einzäunung zu einem ca. 500 m langen Korridor wird, in dem es, bedingt durch eingeschränkte Fluchtmöglichkeiten (z.B. Tier – Mensch ...) zu kritischen Begegnungen kommen kann. Hier sind Maßnahmen notwendig, die dies verhindern.

... der im Bereich des Freiflächenparks angedachte „Ausgleich“ als Ersatz für den Wegfall des Lebensraumes der Feldlerche (genauer : 3 rechnerische unversorgte Feldlerchenpaare) durchaus nicht unkritisch gesehen wird. Die Wirksamkeit des Ausgleichs (der CEF Maßnahme) muss aber vor der Errichtung des Eingriffes erbracht werden. Daher ist eine weitere externe Fläche für die drei „verbleibenden“ Feldlerchenpaare vor Beginn der Baumaßnahme zu gestalten und – wie auch bei den anderen 5 rechnerischen Brutpaaren auf der 1,6 ha großen Ausgleichsfläche - auf deren Erfolg zu überprüfen. Bei Bruterfolg innerhalb des Solarparks könnte diese Lebensraum-Fläche wieder reduziert werden oder man lässt es und freut sich darüber, dass *einmal* mehr Lebensraum geschaffen wurde als ausgerechnet wurde.

... ein Monitoring der Entwicklung der in den Planungsunterlagen festgehaltenen Vogelarten -speziell auch des Bestandes der Lerchenpopulation in diesem Bereich- über mehrere Jahre zu erfolgen hat und ggf. Maßnahmen zur Biotopverbesserung und damit einer Verbesserung der Lebensbedingungen der Tierarten verbunden sein müssen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauausführung bzw. bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten. Die fachliche Bewertung zur Notwendigkeit auf dieser Ebene obliegt den jeweils zuständigen Naturschutzbehörden. Die Stellungnahme wird an die Kommune als Verfahrensträgerin weitergeleitet.

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



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_004_B-04211

Dokument vom: 30.04.2026
Dokument-Nr.: S-10615

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 Verfahren keine
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner: [Name]

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine
grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.
Die Angaben zu den Bodendenkmälern sind korrekt.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: [Name]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die 4. Änderung des RegFNP in Wölfersheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Solarpark
Wohnbach" bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine Bedenken.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner: [Name]

Keine Einwendungen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner: [Name]

Keine Einwendungen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die positiven Rückmeldungen der oben genannten Fachbereiche, Fachdienste und Fachstellen werden zur Kenntnis
genommen.

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



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_004_B-04212

Dokument vom: 30.04.2026
Dokument-Nr.: S-10615

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: [Name]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Zu dem betreffenden Verfahren wurden wir bereits im B-Planverfahren als Träger öffentlicher Belange angehört. Da wesentliche Informationen zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen und bodenschutzrechtlichen Belange fehlen, konnte nicht abschließend Stellung genommen werden. Nachfolgend hier unsere **Stellungnahme zum B-Plan**:

Zum vorliegenden Vorentwurf nehmen wir aus Sicht der von unserer Fachstelle fachtechnisch zu vertretenden Belange wie folgt Stellung:

Im Vorentwurfsstadium bleibt die Planung hinsichtlich vieler wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Belange noch sehr unkonkret und ist aus diesem Grund nicht abschließend prüffähig. Für den weiteren Planungsprozess weisen wir auf die folgenden Punkte hin:

Allgemeines

Die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung wurde im Jahr 2023 novelliert und kann unter folgendem Link in der aktuellen Fassung heruntergeladen werden:

https://wetteraukreis.de/fileadmin/user_upload/media/imperia/md/content/service/natur_landschaft/Arbeitshilfe-Wawi_Belange_Bauleitplanung.pdf

Fließpfadkarten

Das Plangebiet ist laut der für die Gemeinde Wölfersheim erstellten Fließpfadkarten von mehreren Fließpfaden (Abflussbereiche bei Starkregen) betroffen. Auf Grundlage der vorgenannten novellierten Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen ist in der Bauleitplanung das jeweils vorhandene Kartenmaterial heranzuziehen, und es ist zu prüfen, ob ausgewiesene Fließpfade oder Wasseransammlungen Konflikte mit der vorgesehenen Bauleitplanung verursachen können und welche Maßnahmen diesen entgegenwirken können. Hierfür ist ein Handlungskonzept zu erstellen, und die gewonnenen Erkenntnisse sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Ergebnisse sollten im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, damit Grundstückseigentümerinnen bzw. Grundstückseigentümer auf eine mögliche Überflutung hingewiesen werden und daher ggf. überflutungsangepasstes Bauen angezeigt ist.

Bodenschutz

Auf das Thema Bodenschutz wird in den vorgelegten Planunterlagen nur am Rande eingegangen und es wird auf den weiteren Planungsprozess verwiesen. Dies ist entsprechend nachzuarbeiten. Mit der Entwicklung des Plangebietes werden weitgehend unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Im Rahmen der Planung

kommt es zu umfangreichen Veränderungen und damit in diesen Bereichen zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung fehlt.

Aus unserer Sicht ist es erforderlich bereits hier in der Bauleitplanung eine bodenkundliche Begleitung der eigentlichen Bauarbeiten verbindlich festzuschreiben.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stellungnahme der Fachstelle zum Bebauungsplan der Gemeinde Wölfersheim wird zur Kenntnis genommen. Da keine inhaltliche Kritik zu den in diesem Verfahren gegenständlichen RegFNP-Änderungsunterlagen des Regionalverbands FrankfurtRheinMain erfolgt ist, wird daher von einer Zustimmung auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung ausgegangen. Davon unberührt bleiben die Forderungen auf kommunaler bzw. Projekt-Ebene, die von der Gemeinde abzuwägen sind. Die Gemeinde hat dem Regionalverband FrankfurtRheinMain mitgeteilt, dass in der förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren keine Bedenken von der Fachstelle mehr vorgebracht wurden.

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



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_004_B-04213

Dokument vom: 30.04.2026
Dokument-Nr.: S-10615

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartnerin: [Name]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir zu der o.g. RegFNP-Änderung nachfolgende Bedenken und Anregungen.

Bedenken:

Es handelt sich um rd. 20 ha Ackerflächen mit einer sehr guten Nutzungseignung (Ackerzahl bis 70). Die Größe ist mit 20 ha erheblich. Solche Flächen sind endliche wertvolle Ressourcen für die Nahrungsmittelproduktion und tragen zur Sicherheit der regionalen Ernährung bei.

Anregung:

Grundsätzlich regen wir an, weniger wertvolle landwirtschaftliche Flächen, wie beispielsweise unbedeutende Grünlandflächen, schlechte oder aufgefüllte Ackerflächen sowie bereits versiegelte Flächen für Solarparks in Anspruch zu nehmen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Grundsätzlich unterliegen fast alle Ackerflächen in der Wetterau einer sehr hohen Wertigkeit hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen Eignung. Die Gemeinde hat im Rahmen einer Alternativenprüfung dargestellt, dass diese Außenbereichsfläche die, auch hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen, am besten geeignete ist. Im Rahmen der Bestrebungen der Gemeinde gegen den Klimawandel hat diese auch schon frühere Konversionsflächen (ehemaliges Kraftwerksgelände) am Wölfersheimer See entsprechend für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie umgenutzt. Zur Erreichung der Klimaziele ist es jedoch notwendig neben innerörtlichen Maßnahmen (auf Dächern, Parkplätzen etc.) und durch die Nutzung von besagten Brachflächen (Konversion, Deponien) weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Der Ausbau erneuerbarer Energien liegt im überragenden öffentlichen Interesse.

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



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_004_B-04215

**Dokument vom: 30.04.2026
Dokument-Nr.: S-10616**

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:

Bei der geplanten 4. Änderung des RegFNP Gebiets "Solarpark Wohnbach" haben sich gegenüber der frühzeitigen Beteiligung keine Änderungen ergeben. Ich verweise daher auf meine Stellungnahme vom 20. November 2025.

Hinweise oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

1. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser

Es bestehen keine Bedenken.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Die folgenden Punkte wurden geprüft und ergaben folgendes: [Ja/Nein]

- Gewässer innerhalb des Gebietes vorhanden [Nein]
- Gewässerrandstreifen betroffen [Nein]
- Lage in einem Überschwemmungsgebiet [Nein]
- Lage in einem Risikogebiet nach HWRMP [Nein]
- Gefährdung durch Starkregen (Fließpfadkarte) [Ja]
- Lage im WRRL-Maßnahmenraum [Nein]
- Belange des Dezernats 41.2 beim naturschutzrechtlichen Ausgleich betroffen [Nein]

Die Prüfung hat ergeben, dass die Belange des meines Dezernats nicht betroffen sind. Gegen das Vorhaben bestehen daher keine Bedenken. Ich weise aber darauf hin, dass nach der Fließpfadkarte die Fläche aufgrund der Hangneigung als mäßig gefährdet eingestuft wird und mehrere Fließpfade bei Starkregen in dem Gebiet entstehen könnten.

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)

In Bezug auf Lärmschutz und Blendung bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird von ehemaligen Bergbauberechtigungen überlagert, in denen im Jahr 1937 Untersuchungsbergbau in mehreren Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage dieser Schächte geht aus den hiesigen Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen empfehle ich daher, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen. Ein entsprechender Hinweis wurde auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum betroffenen Bebauungsplan gegeben. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht jedoch erneut keine Sachverhalte entgegen.

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

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Gegen die 4. Änderung des Reg/FNP in Wohnbach bestehen aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde unter Zugrundelegung der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. Wie bereits in der Stellungnahme zum Bebauungsplan ausgeführt, sind für die 8 Feldlerchenreviere die verloren gehen, 2 jeweils 8000 m² große Blühstreifen anzulegen. Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein Monitoring in den ersten 5 Jahren zu überprüfen. Dies gilt sowohl für die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahme als auch für die tatsächlich auf dieser Fläche brütenden Feldlerchen. Die Einzäunung ist so auszuführen, dass eine Bodenfreiheit von 15 cm eingehalten wird, damit die Kleintiere auch die Aufwertungen innerhalb der Anlage nutzen können und die Zerschneidungseffekte so gering wie möglich gehalten werden. Die nicht befestigten Flächen sind mit gebietsheimischen Regiosaatgut als Extensivwiese einzusäen. Es ist eine abschnittsweise Mahd oder Beweidung vorzusehen, damit immer genügend Nahrung für die Insekten und Deckungsfläche verbleibt. Mulchen ist nicht zulässig. Als zusätzliche Aufwertung der Fläche sollten an Stellen die den Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigen, Lesesteinhaufen, Sandhaufen und Totholzhaufen eingeplant werden.

Hinweise

Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst [E-Mail].

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die positiven Rückmeldungen und die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Kampfmittelräumdienst beteiligt. Nach dessen Auskunft liegt kein begründeter Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung vor. Ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit möglichen Funden von Kampfmitteln ist in den vorliegenden Änderungsunterlagen in Kapitel B 2.3 enthalten.

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



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_004_B-04216

**Dokument vom: 30.04.2026
Dokument-Nr.: S-10616**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

3. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz / Verdachtsflächen

Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten, altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) und schädliche Grundwasserverunreinigungen. Der Planungsträger hat gemäß § 2 Abs. 4 BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden. In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz. 19/2002 S. 1753 ff.). Mit den Ergebnissen der Nachforschungen ist ggf. die Planung zu überarbeiten, um ein sicheres Wohnen und Arbeiten (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB) zu gewährleisten. Alle Informationen aus den Nachforschungen über die im Planungsgebiet vorkommenden schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten, altlastverdächtigen Flächen nach BBodSchG und schädlichen Grundwasserverunreinigungen, sind mir (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz) mitzuteilen. Meine eigene Überprüfung erbringt, dass mir keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) oder schädlichen Grundwasserverunreinigungen im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 14. April 2026 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) bekannt sind. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird. Der Hinweis in der textlichen Festsetzung enthält eine falsche Dezernatsbezeichnung. Daher sind folgende Hinweise in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 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

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. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt das Schutzgut Boden in ausreichender Form. Hinweis zur Erosionsgefährdung: Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen. Gemäß BodenViewer Hessen des HLNUG wird die Erosionsgefährdung im

Planungsgebiet als gering bis extrem hoch und auf den angrenzenden Flächen als mittel bis extrem hoch eingestuft. Bei der Planung ist die Erosionsgefährdung zu berücksichtigen.

Hinweis außerhalb der Stellungnahme:

Bei der praktischen Umsetzung der Planung durch den Planungsträger, d.h. Ausführung der Erschließungsarbeiten, sind die Vorsorgeanforderungen nach BBodSchG und BBodSchV zu berücksichtigen. Überschreitet die Planfläche eine Größe von 3.000 m², so ist die Berücksichtigung eines Bodenschutzkonzeptes und Überwachung durch eine bodenkundliche Baubegleitung im Sinne der DIN 19639 zu prüfen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zum Bebauungsplanentwurf zum nachsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

Dauerhaftes Wohnen bzw. Arbeiten sind am Standort nicht vorgesehen.

Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (Erosionsgefahr) sind in Kapitel B 2.1 unter "Boden und Fläche" und B 2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" enthalten.

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

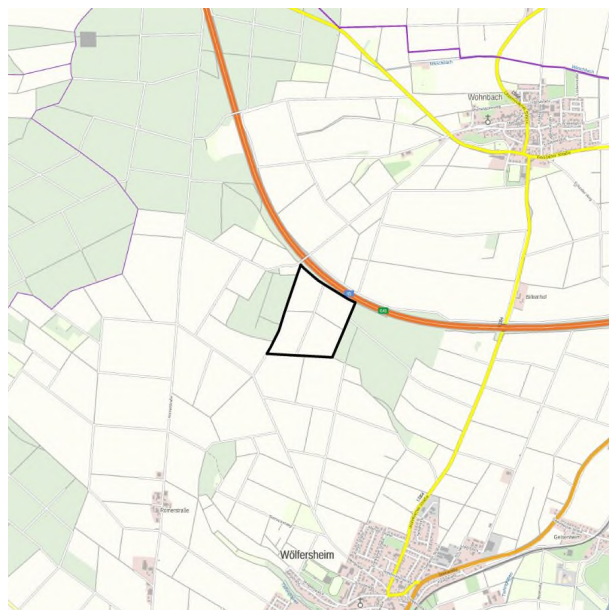
4. Änderung Gemeinde Wölfersheim

Ortsteil Wohnbach

Gebiet: Solarpark Wohnbach

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

01.10.2025

Frühzeitige Beteiligung:

21.10.2025 bis 21.11.2025

Beschluss über die förmliche Beteiligung
der Behörden und der Öffentlichkeit:

04.03.2026

Förmliche Beteiligung:

24.03.2026 bis 30.04.2026

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

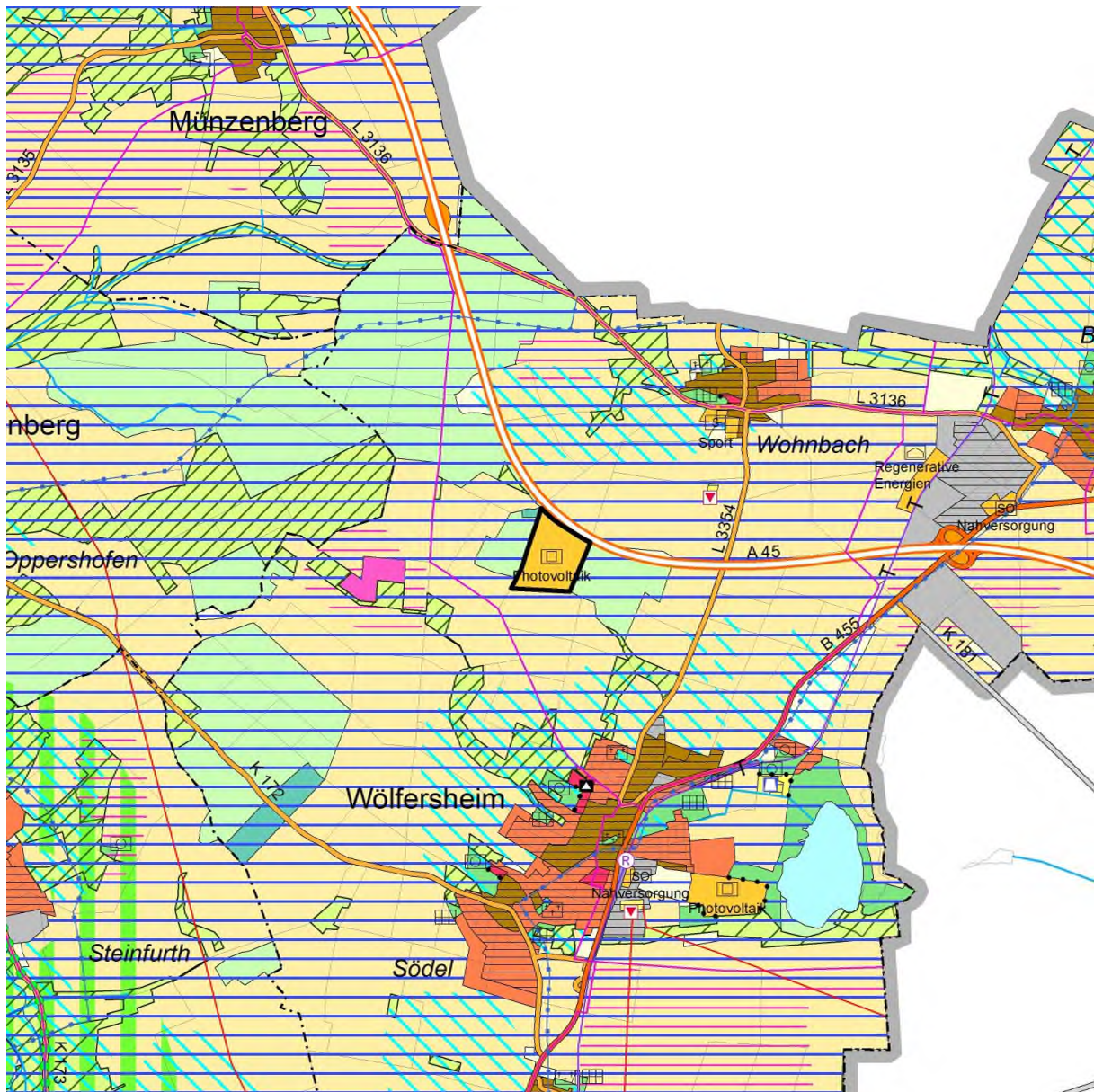
Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Die Gemeinde Wölfersheim setzt sich aktiv für den beschleunigten Ausbau der Erneuerbaren Energien im Zuge der Energiewende ein und möchte daher eine Freiflächenphotovoltaikanlage (FF-PVA) in unmittelbarer Nähe der Autobahn 45 im Ortsteil Wohnbach errichten. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs liegt in einem für die Erzeugung solarer Strahlungsenergie privilegierten Bereich, der südliche Bereich außerhalb. Die Anlage soll eine installierte Leistung von 18,5 MWp aufweisen.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	ca. 20,3 ha
Zielabweichung	zugelassen
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	07.11.2024
Parallelverfahren	☐ nein ☒ ja, Bebauungsplan „Solarpark Wohnbach“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz



Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

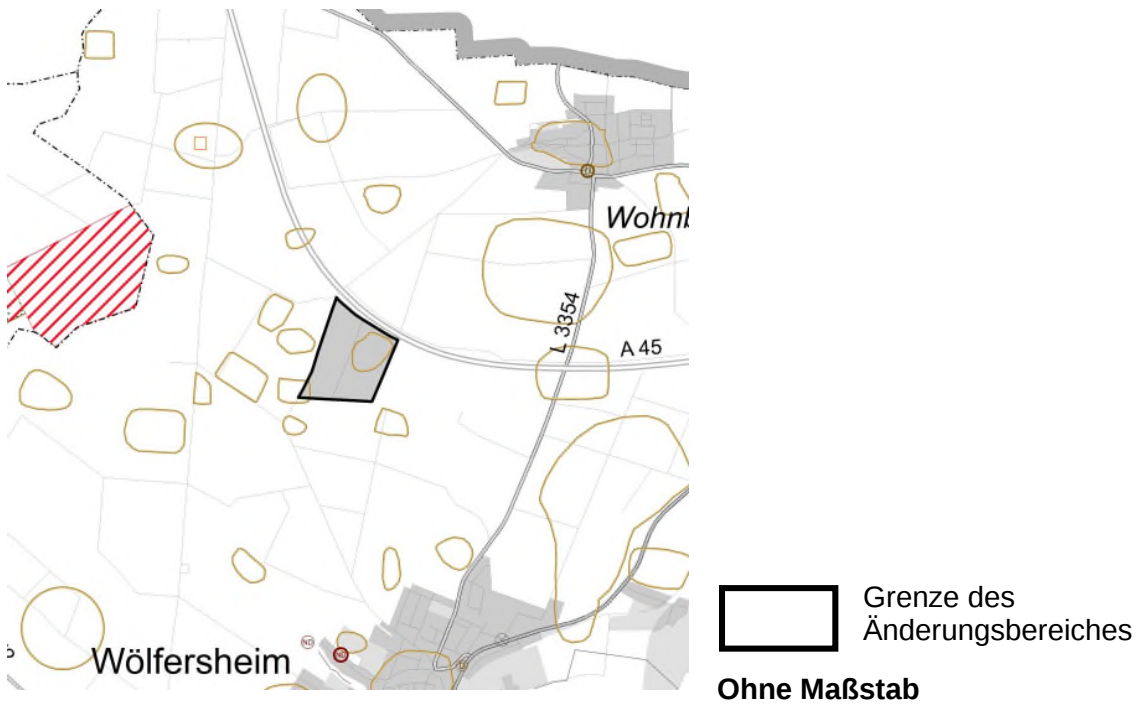


Grenze des Änderungsbereiches

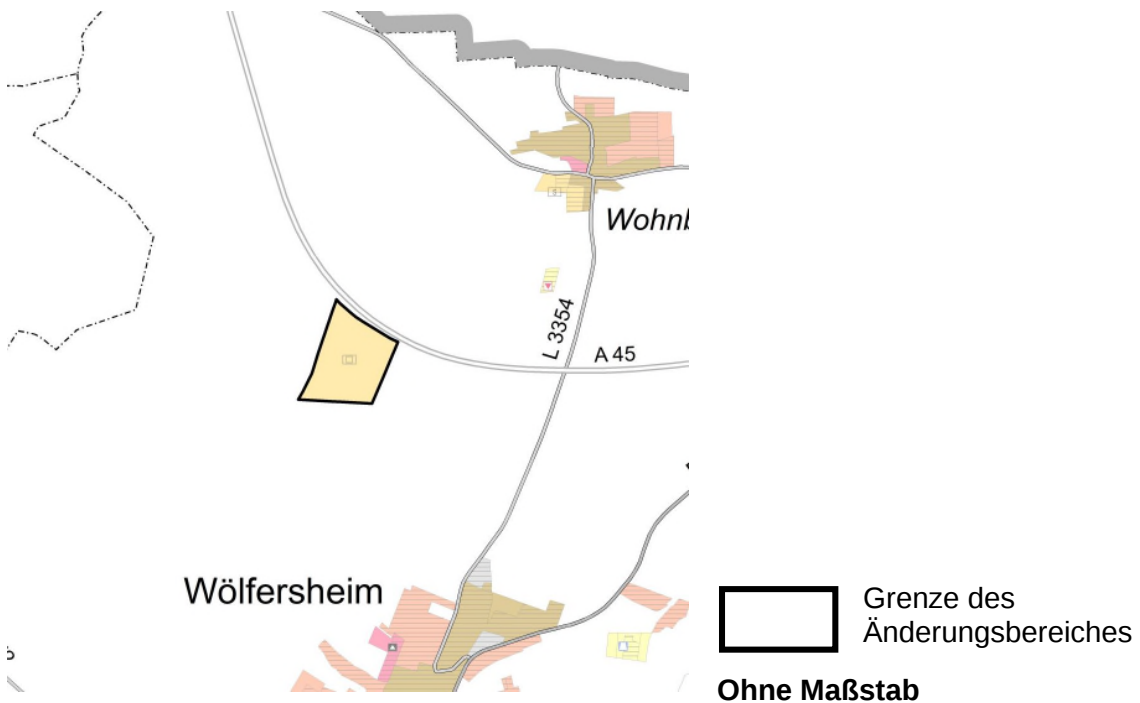
Maßstab: 1 : 50 000

"Wald, Zuwachs" (ca. 20,3 ha) überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil - Photovoltaik, geplant" (ca. 20,3 ha).

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



Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Luftbild (Stand 2023)



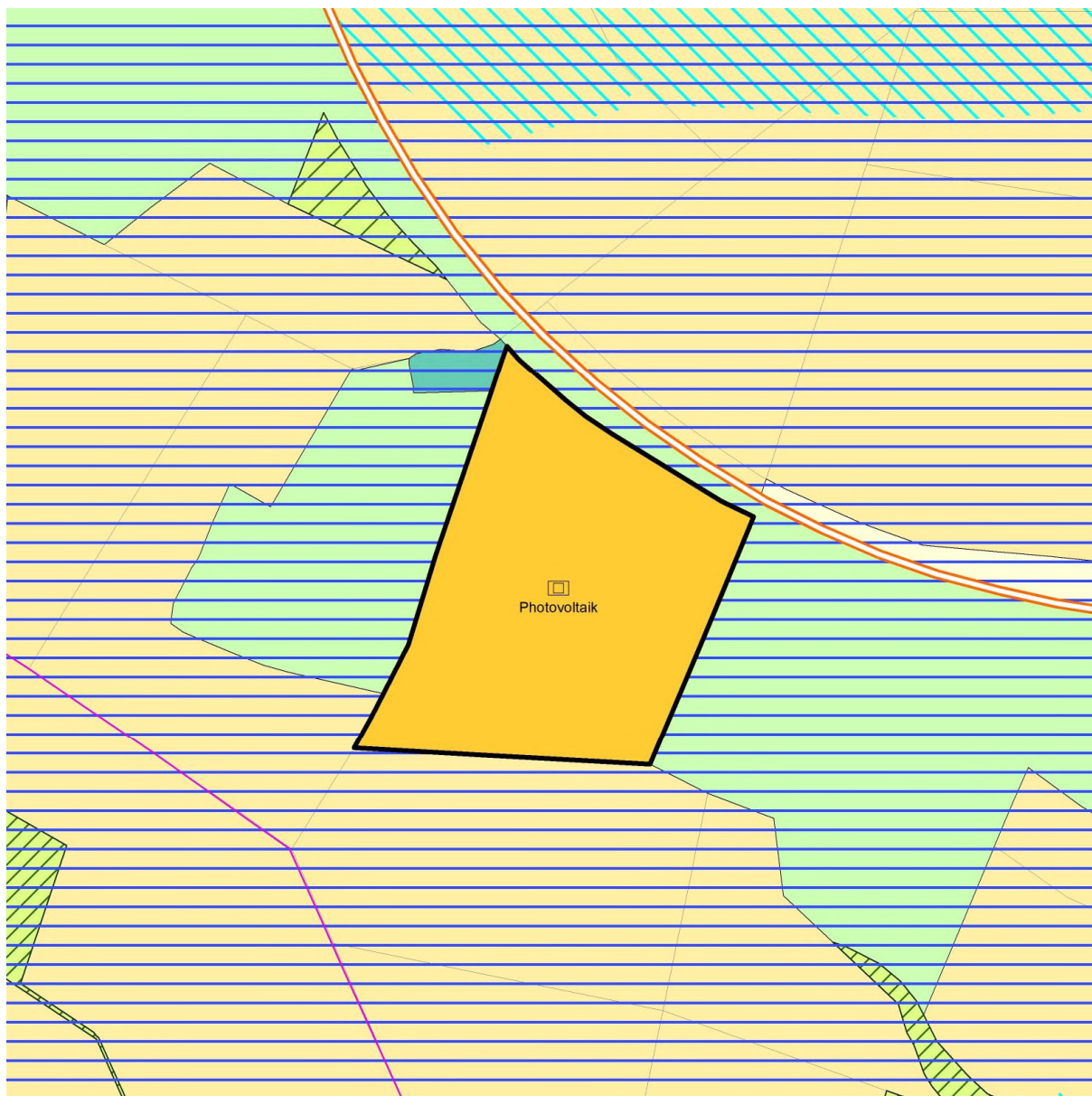
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos 2023



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
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant
	Sicherheit und Ordnung
	Krankenhaus
	Weiterführende Schule
	Kultur
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*
	Siedlungsbeschränkungsgebiet
	Vorranggebiet Bund
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzelltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege
	Wohnungsferne Gärten
	Friedhof

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 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 HLP
	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 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP
	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 HLP
	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 HLP § 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

§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP

§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB

s.o.

s.o.

§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB

s.o.

s.o.

s.o.

§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB

s.o.

s.o.

s.o.

§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP i.V.m.
§ 6 Abs.3 Satz 2 HLP

§ 6 Abs.3 Nr.1 HLP

§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB

s.o.

s.o.

s.o.

s.o.

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktleitung (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
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnung 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.
	Schienenstrecke (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	MetropolG

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, 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
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen 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: Hafenbahngleise im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafenbahngleise der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okriftel
 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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG 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 hat eine Größe von ca. 20,3 ha. Derzeit wird die betroffene Fläche vollständig landwirtschaftlich genutzt. Mittig verläuft in Nord-Süd-Richtung ein landwirtschaftlicher Weg. Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Bundesautobahn 45 (A 45). Das Plangebiet ist hierbei von der Autobahn durch eine Böschung getrennt. Westlich und östlich ist das Plangebiet von Waldflächen eingeschlossen. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Im Zuge des konsequenten Ausbaus der Erneuerbaren Energien in Wölfersheim möchte die Gemeinde einen weiteren Schritt gehen. Neben der Planung zur Erweiterung des bestehenden Solarparks nahe des Wölfersheimer Sees soll im Ortsteil Wohnbach eine weitere Freiflächenphotovoltaikanlage (FF-PVA) durch einen Investor errichtet werden. Diese befindet sich zum Teil in einem nach § 35 BauGB privilegierten Bereich entlang der A 45 (im 200 m Abstand) und innerhalb eines nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz geförderten Bereichs ebenfalls entlang der A 45 (im 500 m Abstand). Die Anlage soll eine installierte Leistung von 18,5 MWp aufweisen und durch einen Batteriespeicher ergänzt werden. Die Fläche hat eine Größe von ca. 20,3 ha und wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde hat zur Durchführung des Planvorhabens ein Bebauungsplanverfahren initiiert. Am 07.11.2024 wurde die Beantragung der parallelen Änderung des RPS/RegFNP 2010 beschlossen. Der Antrag wurde mit Schreiben vom 02.05.2025 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 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 um eine

Fläche, auf der die Entwicklung eines solchen Projekts grundsätzlich möglich wäre (gelbe Flächendarstellung). Gelb gekennzeichnete Bereiche sind vorbehaltlich der Aufstellung eines Bebauungsplans und ggf. nach Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens bei der Regionalversammlung Südhessen als Standorte für FF-PVA grundsätzlich geeignet.

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:

"Wald, Zuwachs" (ca. 20,3 ha) überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil - Photovoltaik, geplant" (ca. 20,3 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: "Wald, Bestand und Zuwachs" (ca. 20,3 ha) überlagert mit Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz"

Damit sind folgende regionalplanerische Inhalte verbunden:

Wald, Bestand und Zuwachs

Den im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Flächen „Wald, Zuwachs“ liegt ein zwischen Oberer Forst-, Land- und Naturschutzbehörde abgestimmtes fachliches Konzept zu Grunde. Waldneuanlagen oder Ersatzaufforstungen sollen vorrangig in den Zuwachsflächen stattfinden. Die Flächen „Wald, Zuwachs“ stellen ein Angebot zur Waldneuanlage dar, enthalten jedoch keine Aufforstungsverpflichtung. Sie können auch als Flächen für entsprechend geeignete Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden, solange Wald entsteht.

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 im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht steht somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Auch aufgrund ihrer Größe von > 3 ha ist ein Abweichungsverfahren erforderlich.

Nach erfolgter Prüfung durch das Regierungspräsidium Darmstadt ist ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen 2010 erforderlich. Das Abweichungsverfahren wurde mit Antrag der Gemeinde Wölfersheim vom 17.02.2025 eingeleitet. Die Abweichung wurde durch den Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen (RVS) am 16.05.2025 zugelassen (Bescheid RPDA - Dez. III 31.1-93 d 52.14/1-2025/6).

Es wurden insgesamt sieben Nebenbestimmungen getroffen. Die Nebenbestimmungen 1 sowie 3 - 7 betreffen die Ebene des Bebauungsplans.

Die Nebenbestimmung 2 lautet wie folgt:

"Die Festsetzung als Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik ist zeitlich auf 30 Jahre zu befristen. Als Nachfolgenutzung ist „Wald, Zuwachs“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. b) BauGB) festzusetzen. Gleichzeitig ist festzusetzen, dass für den Fall, dass eine forstwirtschaftliche Nutzung aus naturschutzrechtlichen Gründen unzulässig ist, wahlweise erneut ein Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik oder eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt ist."

Aufgrund des langen Zeitraums der Befristung erfolgt eine erneute Änderung des RPS/Reg-FNP erst in einem späteren Planwerk (Neuaufstellung, Fortschreibung oder Änderung). Bis zu diesem Zeitpunkt ist dann auch die mögliche Nachfolgenutzung geklärt.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Erschließung der Fläche erfolgt über das vorhandene Wirtschaftswegenetz, das an die naheliegenden Landesstraßen L 3136 und L 3354 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.

Im Süden der Planfläche stellt der RPS/RegFNP 2010 eine „Überörtliche Fahrradroute, Bestand“ dar. Die Fläche wird von einem landwirtschaftlichen Weg durchkreuzt, der für die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlage verbreitert wird. Es ist sichergestellt, dass dieser Wirtschaftsweg weiterhin für den Radverkehr erhalten bleibt und das regionale Fahrradroutennetz erreichbar ist.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche dar.

Das Umfeld ist im Norden durch die A 45 mit Böschung und landwirtschaftliche Flächen, im Osten und Westen durch Wälder und im Süden durch weitere landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Die Fortschreibung des Landschaftsplans der Gemeinde Wölfersheim von 1997 stellt in der Karte "*Landschaftsplanerisches Leitbild - Schutzgut- und Nutzungsbezogen*" für den Änderungsbereich "*Waldneuanlage (Laubwald)*" dar.

In der Karte "*Landschaftsplanerisches Leitbild - bezogen auf anzustrebende Idealzustände in den einzelnen Teillandschaften*" werden "*Naturnahe, rotbuchenbetonte Laubwaldlandschaften mit gut strukturierten Waldrandzonen (Erhaltung und Umstrukturierung sowie Waldmerkung)*" 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 in Wölfersheim soll die bestehenden Kapazitäten an FF-PVA durch einen neuen Standort im Ortsteil Wohnbach 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).

Gemäß dem Beschluss zum einheitlichen Vorgehen zur Einleitung von RegFNP-Änderungsverfahren für Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen. Der geplante Standort widerspricht diesem Vorgehen nicht, da er sowohl den Vorgaben des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 entspricht als auch die vorläufige Flächenkulisse für den Biotopverbund und die Bedeutsamen Landschaften berücksichtigt.

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

Die durch die Planung zu erwartenden, teilweise erheblichen 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 (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich).

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). 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“. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Beeinträchtigungen des Grundwassers werden im Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

Durch die Planung kommt es zu geringfügigen Veränderungen des Kleinklimas im Bereich der technischen Anlagen, die für die Frischluftversorgung von Wölfersheim nicht relevant sind.

Im Änderungsbereich konnten 44 geschützte Vogelarten, davon 9 streng geschützt (Waldkauz, Baumfalke, Buntspecht, Grünspecht, Mäusebussard, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Sperber) identifiziert werden. Ansonsten konnte nur eine artenschutzrechtlich nicht relevante Reptilienart (Blindschleiche) aufgefunden werden. Näheres siehe Kapitel B 2.1. Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan kommt somit insgesamt zu dem Ergebnis, das keinerlei Verbotstatbestände nach dem BNatSchG erfüllt werden und das unter Berücksichtigung einer CEF-Maßnahme (Feldlerche) und von Vermeidungsmaßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die unmittelbar angrenzenden Wälder im Westen und Osten und die A 45 mit bewachsener Böschung im Norden gemildert. Durch die Autobahn besteht eine optische Vorbelastung.

Es ist zu erwarten, dass die positiven Auswirkungen der Maßnahme auf das Klima die Beeinträchtigungen nach planerischer Einschätzung bei weitem übersteigen.

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 rechtlichen und technisch-funktionalen Anforderungen, der betroffenen Umweltbelange und der Flächenverfügbarkeit, 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 in Wölfersheim möchte die Gemeinde einen weiteren Schritt gehen. Neben der Planung zur Erweiterung des bestehenden Solarparks nahe des Wölfersheimer Sees soll im Ortsteil Wohnbach eine weitere Freiflächenphotovoltaikanlage (FF-PVA) durch einen Investor errichtet werden. Diese befindet sich zum Teil in einem nach § 35 BauGB privilegierten Bereich entlang der Bundesautobahn 45 (A 45) (im 200 m Abstand) und innerhalb eines nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz geförderten Bereichs ebenfalls entlang A 45 (im 500 m Abstand). Die Anlage soll eine installierte Leistung von 18,5 MWp aufweisen und durch einen Batteriespeicher ergänzt werden. Die Fläche hat eine Größe von ca. 20,3 ha und wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde hat zur Durchführung des Planvorhabens ein Bebauungsplanverfahren initiiert, die Änderung des RPS/RegFNP 2010 erfolgt durch den Regionalverband Frankfurt RheinMain im Parallelverfahren.

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 "Wald, Zuwachs" (ca. 20,3 ha) überlagert mit einem "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in eine "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil - Photovoltaik - geplant" (ca. 20,3 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 BlmSchG)

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)

HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

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 Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Der Änderungsbereich ist geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung und der damit einhergehenden Erschließung durch Feldwege. Der Naturraum ist insgesamt strukturalarm, es bestehen keine natürlichen Grünstrukturen im Gebiet. Im Westen und Osten des Änderungsbereichs liegen Waldflächen.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Lage im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, Qualitative Schutzzone D

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt
- Geotop Tertiäre Bauxitverwitterung im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs
- Bodenarten: Nördlicher Änderungsbereich sandiger Lehm sL (sL, sL/S), südlicher Änderungsbereich Lehm L (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo)
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD5L - 3 (mittel)
- Ackerzahl >35 bis ≤75 über den gesamten Änderungsbereich
- Hohe Erosionsgefahr im Änderungsbereich und auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- (Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 5.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.)
- Ertragssicherer Boden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion (Kolluvisol aus Kolluvialschluff aus Löss, Parabraunerde (erodiert) aus Löss)

Abschließender Beschluss

- Das Plangebiet wird von ehemaligen Bergbauberechtigungen überlagert, in denen im Jahr 1937 Untersuchungsbergbau in mehreren Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage dieser Schächte ist nicht bekannt. Daher ist bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls sind notwendige Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde durchzuführen.

Wasser

- Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (VO vom 24.10.1984, geändert durch VO vom 01.07.1988)
- Potenziell überschwemmungsgefährdete Flächen (Holozäner Auenbereich (Geol. Karte), Kolluvien, Abschwemmmassen (Bodenkarte))
- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern - hoch (200 -< 275 mm, a)
- Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Kluftleiter, Poren- und Kluftleiter unter Auen- oder Hochflurlehm)
- Die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse zu erwarten

Luft und Klima

- Belüftungsrelevantes Kaltlufteinzugsgebiet (i.V.m. Strömungsintensität) - kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 m³ je m*s)
- Wärmebelastung - mittlere thermische Belastung im Nordwesten des Änderungsbeereichs

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fanden 2024 Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt statt. Untersucht wurden neben den Biotoptypen die Vögel, Amphibien, Reptilien, Libellen, Feldhamster, Fledermäuse, Tag- & Nachtfalter, Käfer, Schnecken, Krebse, Muscheln, Fische und Rundmäuler. Das Vorkommen von Amphibien, Libellen, Tag- & Nachtfaltern, Käfern, Schnecken, Krebsen, Muscheln, Fischen und Rundmäulern konnte aufgrund ungeeigneter Habitatstrukturen, bzw. mangels Nachweises während der Kartierung, ausgeschlossen werden.
- Es wurde eine Reptilienart (Blindschleiche) erfasst, welche artenschutzrechtlich nicht relevant ist.
- Erfasst wurden laut Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan 44 Brutvogelarten - davon zählen der Waldkauz, der Baumfalke, der Buntspecht, der Grünspecht, der Mäusebussard, der Rotmilan, der Schwarzmilan, der Schwarzspecht und der Sperber zu den streng geschützten Arten. Alle anderen 35 Vogelarten sind besonders geschützt. Vögel mit ungünstigem bzw. unzureichenden Erhaltungszustand: Baumfalke, Feldlerche (Vorwarnliste V), Fitis, Goldammer (V), Kernbeißer, Mäusebussard, Pirol (V), Rotmilan (V), Star (V), Stockente (V); mit unzureichendem bis schlechtem Erhaltungszustand: Bluthänfling (3, gefährdet), Stieglitz (3), Wacholderdrossel (V), Wiesenpieper (1, vom Aussternen bedroht).
- Für Fledermäuse besitzt das Gebiet nur Bedeutung für die Nahrungssuche, Quartiere sind vor allem in den angrenzenden Wäldern anzunehmen.
- Die Planfläche liegt im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen (letzter Nachweis 2022). Laut dem Umweltbericht zum Bebauungsplan kann ein Vorkommen nach durchgeführter Kartierung ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für weitere streng geschützte Säugetierarten.
- Es befinden sich keine Biotope im Änderungsbereich. Im Nordwesten im Böschungstreifen der Autobahn befindet sich ein sonstiges bedeutsames Biotop (Gebüsch,

Hecke, Gehölz trockener Standorte, Laubwald, Feldgehölz trockener bis frischer Standorte).

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Wetterau (Münzenberger Rücken)
- Lage in einem bedeutenden unzerschnittenen Raum (unzerschnitten durch Bebauung und klassifizierte Straßen gem. RegFNP; ≥ 6 km² im Ballungsraum und ≥ 9 km² im Ordnungs- und ländlichen Raum)
- Eine Erholungsfunktion ist aufgrund der Entfernung zum Siedlungskörper Wölfersheim und der Lage an der Autobahn (Lärm, Trennwirkung) nicht zu erwarten

Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm: LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 65-69 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): ≥ 75 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 70-74 dB(A)
- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der Autobahn (dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt)

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmäler - Siedlung, Gräber unbekannter Zeitstellungen, Vorgeschichtliche Siedlung
- Entlang des landwirtschaftlichen Weges in Parallellage zur Autobahn 45 verläuft eine KSR Anlage (Kabelschutzrohr) der GasLINE GmbH & Co. KG mit eingeleiten LWL Kabeln. Ebenso ist eine KSR Anlage der ovag GmbH mitverlegt.
- Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind durch die vorgesehene Mehrung von Waldflächen positive Auswirkungen auf das Klima (Kaltluftentstehung), Immissionen (Luftqualität) und den Naturraum (Flora und Fauna) zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht nicht der derzeitigen Nutzung der Planfläche (landwirtschaftliche Fläche), die Planung wurde bisher nicht umgesetzt.

Auswirkungen der Planänderung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind aufgrund der strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes als sehr erheblich einzustufen.

Durch die Planänderung sind durch die Montage von Photovoltaikmodulen auf bisherigen Freiflächen (intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen) 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, die Verschattung durch Photovoltaikmodule und die Container für Batteriespeicher
- für die Nutzungsdauer der FF-PVA bestehender Verlust von bisher unversiegelten Flächen durch (minimale) Versiegelung und Überbauung (Einbringen von Stahlstützen in den Boden)

Abschließender Beschluss

ohne Betonfundamente, Aufstellung von Containern mit Batteriespeichern und sonstige technische Anlagen auf ca. 1.200 m²)

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

- Potenzielle Gefährdung des Grundwassers im Fall der Löschung von Bränden von Modulen und/ oder Batteriespeichern (die Container beherbergen i.d.R. integrierte automatisierte Löschsysteme).
- Haushalts-, Gewerbe und Industrieabwässer fallen nicht an

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

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

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

- 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, insbesondere für die Bruthabitate der Feldlerche
- Naturnahe Grünlandeinsaat der früheren landwirtschaftlichen Flächen, dadurch tw. ökologische Aufwertung der Flächen unter und zwischen den Modulen
- durch die Veränderung der Lichtverhältnisse im Bereich der FF-PVA, 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
- Veränderung des Landschaftsbildes bei vorhandener Vorprägung (A 45)
- das Wegenetz bleibt, bis auf eine Querverbindung, zur Naherholung erhalten

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

- eine nach- oder vorteilige Veränderung der derzeitigen (lokalen) Luftschadstoffsituation ist nicht zu erwarten
- Lärmimmissionen auf den Änderungsbereich und Lärmemissionen vom Änderungsbereich sind nur im geringen Umfang zu erwarten (ggf. im Bereich der Batteriespeicher durch Lüfter o.ä.).
- 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 aufgrund der Troglage (ca. 5 m) der angrenzenden A 45, durch eine begrünte Böschung und die Modulausrichtung nach Süden keine Blendwirkungen auf den fließenden Verkehr 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 natur- und bodenschutzrechtlichen 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 Natur und Landschaft zu erwarten:

- Geringfügige Bodenversiegelungen durch PV-Modulstände und Batteriespeicher (Container)
- Großflächige Überdeckung von Freiflächen durch PV Module und damit einhergehende Beschattung des Bodens
- Veränderung des Landschaftsbildes durch weitläufige Flächen mit PV-Modulen
- Mögliche Verdrängung von Freilandarten und der Avifauna, hier besonders der Feldlerche
- Aufgabe zuvor landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Gunsten erneuerbarer Energien

Die für die Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Bebauungsplan innerhalb der zukünftigen Bauflächen u.a. in Form der Anlage von naturnahem Grünland, teilweise modulüberdeckt, und der Anlage von Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wegen, -plätzen vorgesehen. Insgesamt ergibt sich ein deutlicher Überschuss an Biotopwertpunkten (+732.849 BWP) gegenüber der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung. Für die Feldlerche wird eine CEF-Maßnahme im Bebauungsplanverfahren vorgesehen. Weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst

untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

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 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 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
- 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
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)

Abschließender Beschluss

- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Zur Erosionsvermeidung, bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, wird eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen empfohlen
- Anmerkung: Eine Zusatzbewertung zur Bodenfunktion gemäß Punkt 2.2.5 Anlage 2 der Kompensationsverordnung Hessen (2018) ist nicht erforderlich, da die tatsächliche Eingriffsfläche nicht mehr als 10.000 m² beträgt
- Die entsprechenden Vorschriften und Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz (z.B. durch Starkregen) sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind
- Versickerung von Niederschlagswasser unmittelbar vor Ort
- CEF-Maßnahme für die Feldlerche (Ausgleichsfläche in angemessener Größe)
- Wanderkorridor für Wildtiere zwischen der Autobahn und der zukünftigen Photovoltaikanlage
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- extensive Grünlandnutzung auf den dafür verfügbaren Flächen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Verzicht auf Beleuchtung der FF-PVA und Nebenanlagen, sofern notwendig Einsatz insektenfreundlicher LED Beleuchtung
- Verbot von Werbeanlagen an der Autobahn
- Wiedernutzbarmachung nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung in 30 Jahren, erneut als landwirtschaftliche Fläche bzw., wie derzeit im RPS/RegFNP2010 dargestellt, als Waldzuwachsfläche
- Schutz der Autobahn vor Blendung durch Photovoltaikmodule, sofern technisch notwendig
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, 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
- Die KSR Anlage der GasLINE GmbH & Co. KG im Norden des Änderungsbereichs ist im Bestand zu schützen. Es dürfen weiterhin keine Nachteile für den Betrieb und die Sicherheit der Leitung entstehen. Bei der Bauausführung im Bereich der Anlage sind die Vorgaben des Betreibers zu beachten.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde und der Investor haben eine Alternativenuntersuchung durch das Planungsbüro im Rahmen der Zielabweichung durchführen lassen, ob die im Änderungsverfahren gegenständliche Fläche die am besten geeignete Fläche für das Planvorhaben ist.

Neben der Notwendigkeit, dass die Fläche nicht in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (oder einem anderen Vorranggebiet) liegt, wurden folgende Auswahlkriterien angesetzt:

- Ackerzahl von durchschnittlich weniger als 65 Punkten (Bodeneingriff, Landwirtschaft)

Abschließender Beschluss

- Keine oder geringe Beeinträchtigung von Schutzgebieten, Biotopen, Bodendenkmälern (Natur- und Wasserschutz, Kulturgüter)
- Lage im Randstreifen von Infrastrukturbändern wie BAB oder Schiene (Flächeninanspruchnahme, Konzentration)
- Entfernung zu Wohnbebauung (mindestens 1.000 m) (Mensch und seine Gesundheit)
- Geringe Einsehbarkeit, keine Störung touristischer Funktionen, Gute Einbettung in das Landschaftsbild (Landschaft und Erholung)

Als technisch-wirtschaftliche Kriterien seitens des Investors wurden angesetzt:

- Flächengröße ca. 20 ha
- Topographie, eben bis flach in Richtung Süd-West geneigter Hang (effiziente Stromerzeugung);
- Netzverknüpfungspunkt per Kabeltrasse von weniger als 4.000 m zu erreichen
- Förderkriterien nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
- Flächenverfügbarkeit

In Bezug auf den Grundsatz G3.4.1-1 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 ist für die Gemeinde Wölfersheim festzuhalten, dass es kein vergleichbares Potential zur Solarstromerzeugung auf und an Gebäuden der Gemeinde gibt. Deponien oder militärische Konversationsflächen in vergleichbarer Größenordnung, wie in den Grundsätzen G3.4.1-5 und G3.4.1-6 TPEE enthalten, gibt es ebenfalls nicht im Wölfersheimer Gemeindegebiet.

Nahezu das gesamte Gemeindegebiet weist im Außenbereich Vorranggebiete für Landwirtschaft auf. Die einzigen größeren verbleibenden Flächen im Osten des Gemeindegebiets sind als Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgewiesen. Eine weitere freie Fläche außerhalb harter Restriktionen unmittelbar östlich des Wölfersheimer Sees ist bereits mit einem Solarpark bebaut und wird derzeit im Rahmen eines anderen Planverfahrens erweitert.

Vor diesem Hintergrund gibt es im gesamten Gemeindegebiet von Wölfersheim nur zwei Flächen, die vergleichbare Alternativen bieten könnten, die nicht im Vorranggebiet für Landwirtschaft liegen. Dabei handelt es sich um eine ca. 13,8 ha große Fläche etwa 1,3 km westlich von Wölfersheim (Alternativfläche 1) und eine ca. 19,1 ha große Fläche unmittelbar zwischen Wohnbach und Berstadt gelegen (Alternativfläche 2).

Alternativfläche 1 (ca. 13,8 ha)

Die Fläche liegt ebenso wie die diesem Antrag zugrunde liegende Planfläche in einem Gebiet für Waldmehrung, bietet hier diesbezüglich also keinen Vorteil. Die Ackerzahlen sind vergleichbar mit denen der Vorhabenfläche. Die Alternativfläche 1 ist jedoch kleiner als die Vorhabenfläche, die Entfernung zum Umspannwerk Wölfersheim ist vergleichbar. Die Alternativfläche liegt im ansonsten unbebauten Außenbereich, nicht im Randstreifen eines Infrastrukturbandes, was eine höhere Belastung des Landschaftsbildes zur Folge hat. Ferner liegt die Fläche außerhalb der benachteiligten landwirtschaftlichen Gebiete. Die Fläche ist demnach nicht förderfähig nach EEG, was ein wesentlicher Nachteil ist. Zusammenfassend ist die Alternativfläche daher schlechter geeignet als die Planfläche, die im bevorzugt für FF-PVA zu nutzenden Bereich innerhalb des 500 m Randstreifens der A 45 liegt und EEG-förderfähig wäre.

Alternativfläche 2 (ca. 19,1 ha)

Die Fläche liegt zwischen den Ortsteilen Wohnbach und Berstadt und reicht in Teilen bis auf ca. 250 m an die Wohnbebauung von Berstadt heran. Sie ist deutlich stärker einsehbar und erzeugt damit einhergehend eine höhere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Ackerzahlen sind vergleichbar mit denen der Vorhabenfläche. Sie ist aufgrund ihrer Topographie

weniger geeignet. Die Anschlussleitung zum reservierten Netzverknüpfungspunkt wäre ca. 1,5 km länger.

Ebenso wie die Alternativfläche 1 liegt diese Fläche im ansonsten unbebauten Außenbereich und nicht im Randstreifen eines Infrastrukturbandes. Eine nach EEG ist somit auch hier nicht gegeben. Die Verfügbarkeit der Fläche ist unklar. Zusammenfassend ist die Alternativfläche daher schlechter geeignet als die Vorhabenfläche, die im vom Gesetzgeber gewünschten bevorzugt für FF-PVA zu nutzenden Bereich innerhalb des 500 m Randstreifens der A 45 liegt.

Neben der in diesem Verfahren gegenständlichen Planfläche liegt nur die Alternativfläche 2 in der vom Regionalverband erarbeiteten Karte "Übersicht potenziell geeigneter Standorte für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Verbandsgebiet" in einem gelb gekennzeichneten Bereich. Gelbe Bereiche sind grundsätzlich für die Errichtung von FF-PVA geeignet, wenn hierfür ein Bebauungsplanverfahren, eine RPS/RegFNP-Änderung und ggf. ein Zielabweichungsverfahren bei der Regionalversammlung Südhessen durchgeführt werden.

FF-PVA Anlagen leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Deshalb hat der Ausbau der regenerativen Energien ein überragendes öffentliches Interesse vor anderen abwägensrelevanten Kriterien. Dies wurde nun auch nach § 2 EEG 2023 gesetzlich festgesetzt.

Nach abschließender Bewertung handelt es sich bei der Planfläche für den Solarpark Wohnbach um die Fläche mit dem geringsten Konfliktpotential und somit auch um die am besten geeignete Fläche für den weiteren Ausbau von FF-PVA im Wölfersheimer Gemeindegebiet.

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 geringfügige Versiegelung, Bodenüberdeckung durch Photovoltaikmodule und geringfügige Überbauung durch Batteriespeicher sind Auswirkungen für Boden und Fläche (geringfügiger Flächenverlust, geringfügige Einschränkung der Bodenfunktion), Wasser (minimale Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung im Nahbereich der Photovoltaikmodule/ Batteriespeicher) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Änderungsbereich, sowie eine CEF-Maßnahme (Ausgleichsfläche Feldlerche), sollen die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, was zu einer Verminderung der erheblichen Umweltauswirkungen führen wird.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen [1] - [8] herangezogen.

Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Bebauungsplan "Solarpark Wohnbach"
 Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Wohnbach
 Entwurf Begründung, Planzeichnung und textliche Festsetzungen (Stand
 September 2025)
 Lindschulte, Kaiserslautern

- [2] Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplanerischem Beitrag "Solarpark
 Wohnbach"
 Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Wohnbach
 Bericht (Stand Oktober 2025) & Anlagen (Stand September 2025; Bestandsplan,
 Faunakarte, Maßnahmenplan),
 Dr. Huck, Gelnhausen

- [3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag "Solarpark Wohnbach"
 Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Wohnbach
 Stand Oktober 2025
 Dr. Huck, Gelnhausen

- [4] Datenblätter Strategische Umweltprüfung (SUP)
 Erstellt am 21.05.2025
 Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main

- [5] Bodenviewer (HLNUG)
 Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
 Abgerufen 05.2025
 <https://www.hlnug.de/themen/boden/information/bodenflaechenkataster-und-kartenwerke/bfd5l/anwendungen/bodenviewer-hessen>

- [6] Luftbild Wölfersheim, Wohnbach
 Orthofoto von 2023
 Land Hessen, Wiesbaden

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

- [8] Antrag der Gemeinde Wölfersheim auf Zulassung einer Abweichung vom
 RPS/RegFNP 2010 bei der Regionalversammlung Südhessen - Anlage 2
 (Darstellungen zu Alternativflächen)
 Antrag der Gemeinde vom 17.02.2025
 Gemeinde Wölfersheim, Wölfersheim