

Stadt Rauschenberg, Gemarkung Albshausen

Begründung

36. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Am Bingel / Auf der Sonnhölle“

Vorentwurf

Planstand: 02.07.2021

Projektnummer: 20-2404

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

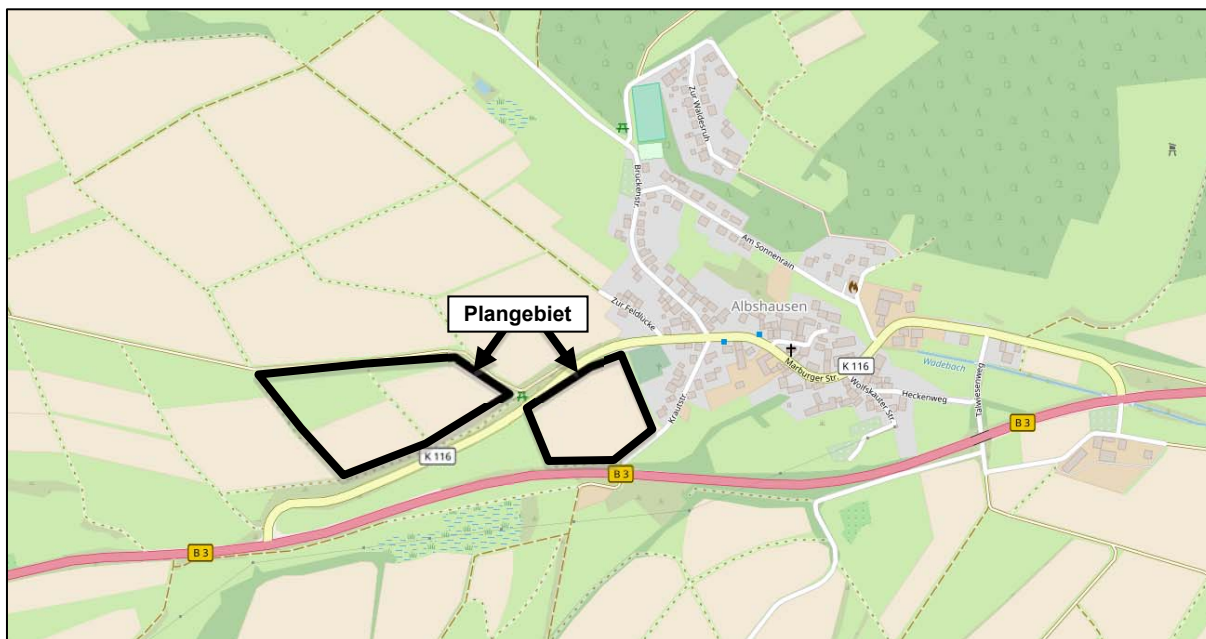
| | |
|---|-----------|
| 1. Vorbemerkungen | 2 |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel..... | 2 |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 1.3 Regionalplanung..... | 4 |
| 1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz | 8 |
| 1.5 Verfahrensart und -stand | 9 |
| 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung | 9 |
| 3. Inhalt und Darstellungen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes | 10 |
| 4. Berücksichtigung umweltschützender Belange | 11 |
| 4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht..... | 11 |
| 4.2 Artenschutzrechtliche Belange | 11 |
| 5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 11 |
| 5.1 Überschwemmungsgebiete | 11 |
| 5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz..... | 12 |
| 5.3 Abwasserbeseitigung..... | 13 |
| 5.4 Abflussregelung | 13 |
| 6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund | 13 |
| 7. Kampfmittel | 14 |
| 8. Immissionsschutz | 14 |
| 9. Denkmalschutz | 14 |
| 10. Anlagen und Gutachten | 14 |

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemarkung Albshausen ist westlich der Ortslage im Bereich beidseits der Kreisstraße K 116 seitens der ENERPARC AG auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen die Errichtung einer rd. 7,3 ha großen Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von ca. 8 MW geplant. Der erzeugte Strom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist und durch die Vergütung durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gefördert werden, zumal der Standort in einem sog. landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet i.S.d. Verordnung des Landes Hessen über Gebote für Freiflächensolaranlagen (Freiflächensolaranlagenverordnung – FSV) liegt. Mit dem geplanten Vorhaben soll in der Stadt Rauschenberg somit ein weiterer Beitrag zum Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien geleistet werden. Der Standortwahl ging zunächst eine Abstimmung der raumordnerischen Vorgaben mit der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen voraus. Demnach wurde die ursprünglich vorgesehene Planungsfläche verkleinert, sodass auch die Inanspruchnahme des im Regionalplan Mittelhessen 2010 in diesem Bereich ausgewiesenen „Vorranggebietes für Landwirtschaft“, das nicht durch ein im darüber hinaus raumordnerisch maßgeblichen Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020 festgelegtes „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ überlagert ist, entsprechend reduziert werden konnte. Insofern ist im Zuge der vorliegenden Planung nicht mehr von einer Raumbedeutung der Inanspruchnahme des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ auszugehen und ein Zielabweichungsverfahren von entgegenstehenden raumordnerischen Festlegungen nicht erforderlich. Die durch das „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ überlagerte (Teil-)Fläche wurde bereits bei der Aufstellung des Teilregionalplanes Energie Mittelhessen raumordnerisch abgestimmt.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07.07.21), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebietes ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Da Freiflächen-Photovoltaikanlagen keine privilegierten Vorhaben sind, die im Außenbereich auch ohne eine entsprechende Bauleitplanung zulässig sind, ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ein Bebauungsplan aufzustellen.

Aufgrund der bislang entgegenstehenden Darstellungen ist zudem auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilträumlich entsprechend zu ändern. Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. 6 Freiflächen-Photovoltaikanlage „Am Bingel / Auf der Sonnhölle“ ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“. Im Übergangsbereich des Plangebietes zur vorhandenen Bebauung und Nutzung im Bereich der Ortslage Albshausen werden zudem Maßnahmen zur Eingrünung bauplanungsrechtlich gesichert, sodass der räumliche Geltungsbereich hier bis an den Siedlungsrand geführt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Das Planziel der vorliegenden 36. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

Besonderer Berücksichtigung bedürfen im Bauleitplanverfahren die einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die Belange der Landwirtschaft sowie die naturschutzfachlichen Anforderungen und artenschutzrechtlichen Vorgaben. So haben unter anderem auch die angesprochenen Vorabstimmungen mit der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen zu der gewählten Flächenabgrenzung geführt. Zudem werden faunistische Erhebungen bezogen auf die planungsrelevanten Tierartengruppen durchgeführt und die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan berücksichtigt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Flächen in der Gemarkung Albshausen, Flur 2, Flur 3 und Flur 9. Der Bereich des Plangebietes umfasst zwei Teilgeltungsbereiche beidseits der Kreisstraße K 116. Der nördliche Teilgeltungsbereich wird nach Süden hin durch die Kreisstraße K 116 und im Übrigen durch die Wegeparzellen der angrenzenden Wirtschaftswege begrenzt. Der südliche Teilgeltungsbereich wird im Norden durch die Kreisstraße K 116 und im Süden durch die Bundesstraße B 3 begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den bestehenden Siedlungsrand, während sich nach Westen hin landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 Freiflächen-Photovoltaikanlage „Am Bingel / Auf der Sonnhölle“.

Südlicher Bereich des Plangebietes



Nördlicher Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (07/2021)

Die Höhenlage des Plangebietes innerhalb des nördlichen Teilgeltungsbereiches steigt nach Norden hin von rd. 270 m ü.NN bis auf rd. 290 m.üNN an. Innerhalb des südlichen Teilgeltungsbereiches steigt die Höhenlage ebenfalls nach Norden hin von rd. 250 m ü.NN bis auf rd. 270 m.üNN an. Das vollständig nach Süden exponierte Plangebiet bietet sich somit topografisch für die Errichtung und wirtschaftliche Nutzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage an.

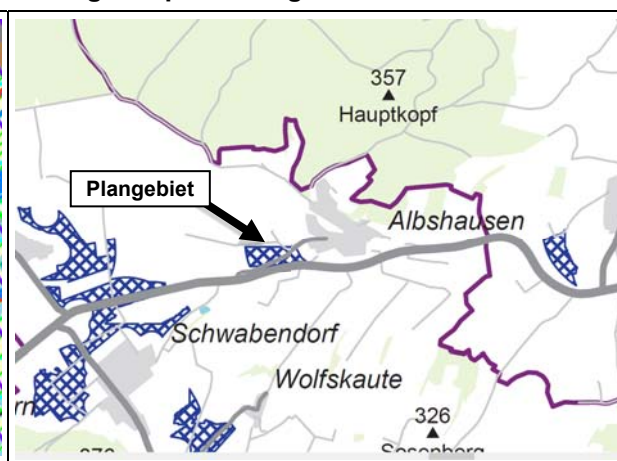
1.3 Regionalplanung

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** überwiegend als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und im Nordosten des südlichen Teilbereiches mit einem schmalen Streifen als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt. Hinzu kommt die überlagernde Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Ferner ist das Plangebiet im **Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020** überwiegend als „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ festgelegt.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Teilregionalplan Energie Mittelhessen



Ausschnitte genordet, unmaßstäblich vergrößert

Der Standortwahl ging zunächst eine Abstimmung der raumordnerischen Vorgaben mit der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen voraus. Demnach wurde die ursprünglich vorgesehene Planungsfläche verkleinert, sodass auch die Inanspruchnahme des im Regionalplan Mittelhessen 2010 in diesem Bereich ausgewiesenen „Vorranggebietes für Landwirtschaft“, das nicht durch ein im darüber hinaus raumordnerisch maßgeblichen Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020 festgelegtes „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ überlagert ist, entsprechend reduziert werden konnte. Insofern ist im Zuge der vorliegenden Planung nicht mehr von einer Raumbedeutung der Inanspruchnahme des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ auszugehen und ein Zielabweichungsverfahren von entgegenstehenden raumordnerischen Festlegungen nicht erforderlich. Die durch das „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ überlagerte (Teil-)Fläche wurde bereits bei der Aufstellung des Teilregionalplanes Energie Mittelhessen raumordnerisch abgestimmt.

Gleichwohl müssen gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 2.3-3 des Teilregionalplanes Energie Mittelhessen 2016/2020 raumbedeutende Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einem „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“, das gleichzeitig „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ist, mit agrarstrukturellen Belangen vereinbar sein. Gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 6.3-1 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 hat in den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Bei der Abgrenzung der „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ wurden neben standörtlichen Kriterien auch die sonstigen Aspekte der Agrarstruktur berücksichtigt. In den sog. benachteiligten Gebieten, die mehr als die Hälfte der Planungsregion Mittelhessen einnehmen, kommen entsprechend günstige Standorte jedoch nur selten und dann kleinflächig vor. Deshalb wurden hier die Vorranggebiete um Flächen mit mittleren standörtlichen Voraussetzungen erweitert. Für eine mögliche Inanspruchnahme innerhalb von „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ in benachteiligten Gebieten werden demnach Böden mit einer überwiegenden Bodenzahl/Grünlandgrundzahl von über 50 regelmäßig raumordnerisch ausgeschlossen. Die im Plangebiet betroffenen Böden zeigen im nördlichen Bereich durchgängig geringere Werte auf; die Werte der südlichen Teilfläche variieren zwischen 41 und 57. Bei Betrachtung der Gesamtfläche überwiegen die Böden mit einer Bodenzahl/Grünlandgrundzahl größer 50 nicht.

Die im Regionalplan Mittelhessen 2010 raumordnerisch festgelegten „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ sind Flächen, die nur nachrangig zur Nutzung als Standorte für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Mithin besteht aus Sicht der Raumordnung eine Rangfolge bezüglich der möglichen Inanspruchnahme von Flächen, sodass die Prüfung von Alternativen erforderlich ist. Zunächst sind hierbei die Standorte innerhalb der raumordnerisch festgelegten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ zu prüfen, sofern für andere gewerbliche Entwicklungen Raum bleibt und es sich damit also um weniger geeignete bzw. nicht vermarktbar Flächen handelt. Da im Regionalplan Mittelhessen 2010 für das Gebiet der Stadt Rauschenberg jedoch weder „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand“ noch „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung“ festgelegt sind, bedarf es hierzu keiner weiteren Prüfung, sodass in einem nächsten Schritt mögliche Standorte zu prüfen sind, die sich innerhalb der im Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020 raumordnerisch festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ befinden. Vorgreiflich des Bauleitplanverfahrens wurden daher verschiedene Alternativflächen betrachtet und daraufhin insgesamt drei Potenzialflächen aus betriebswirtschaftlicher und fachlicher Sicht weitergehend geprüft und auch mit der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen vorabgestimmt.

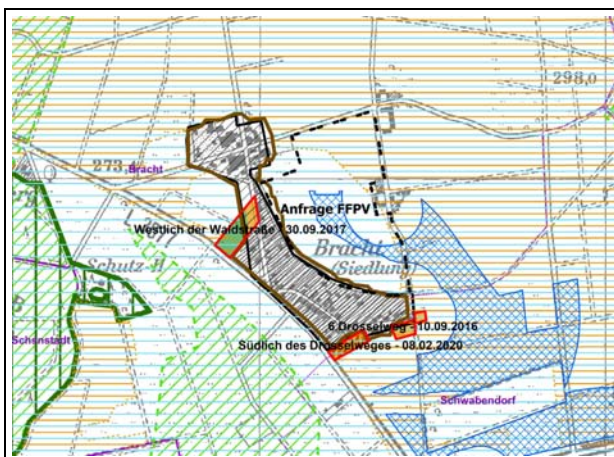
- Die Fläche RB 1 grenzt unmittelbar östlich an die Ortslage Bracht-Siedlung an und befindet sich zumindest teilweise innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“. Die in diesem Bereich betroffenen Böden weisen Bodenzahlen/Grünlandgrundzahlen von 25-50 auf. Die Fläche wurde als Potenzialfläche weitergehend geprüft, siehe unten.
- Die Fläche RB 2 befindet sich in städtischem Eigentum umgeben von Waldflächen südlich der Kreisstraße K 9 im Nahbereich zu den Standorten der dortigen Windenergieanlagen. Hier besteht zwar eine entsprechende Vorbelastung, jedoch wurde als Ergebnis der politischen Beratung von einer weitergehenden Betrachtung dieser Fläche abgesehen. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“. Die in diesem Bereich betroffenen Böden weisen Bodenzahlen/Grünlandgrundzahlen von 25-45 auf.
- Die Fläche RB 3 befindet sich nordwestlich der Ortslage des Stadtteils Rauschenberg am Ortsausgang südlich der Landesstraße L 3077. Die Fläche befindet sich teilweise innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“. Die in diesem Bereich betroffenen Böden weisen Bodenzahlen/Grünlandgrundzahlen von 20-30 auf. Auch hier wurde jedoch als Ergebnis der politischen Beratung von einer weitergehenden Betrachtung dieser Fläche abgesehen.
- Die Fläche RB 4 grenzt unmittelbar westlich an die Ortslage Schwabendorf und südlich an einen landwirtschaftlichen Betrieb an. Die Fläche befindet sich teilweise innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“. Die in diesem Bereich betroffenen Böden weisen Bodenzahlen/Grünlandgrundzahlen von 25-35 auf.

Von einer weitergehenden Betrachtung wurde insbesondere aufgrund der geringen räumlichen Entfernung zu vorhandener Wohnbebauung sowie auch angesichts der vergleichsweise kleinteiligen Strukturen und einer teilweise höheren naturschutzfachlichen Wertigkeit abgesehen.

- Die Fläche RB 5 befindet sich im Bereich südöstlich der Ortslage Schwabendorf in Richtung Wolfskaute nördlich der Landesstraße L 3077 in der freien Feldflur. Die in diesem Bereich betroffenen Böden weisen Bodenzahlen/Grünlandgrundzahlen von 20-30 auf. Die Fläche befindet sich teilweise innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ und wurde als Potenzialfläche weitergehend geprüft, siehe unten.
- Die Fläche RB 6 umfasst den Bereich des vorliegend gewählten Plangebietes westlich der Ortslage Bracht-Siedlung und befindet sich zumindest teilweise innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“. Die in diesem Bereich betroffenen Böden weisen Bodenzahlen/Grünlandgrundzahlen von 41-57 auf; jedoch überwiegen bei Betrachtung der Gesamtfläche die Böden mit einer Bodenzahl/Grünlandgrundzahl größer 50 nicht. Vorteilhaft sind hier neben der Südexposition insbesondere die geringe Anzahl betroffener Flurstücke, sodass die Grundstücke bereits gesichert werden konnten sowie aufgrund der topografischen Gegebenheiten auch die nur eingeschränkten Sichtbeziehungen aus Richtung der Ortslage.
- Die Fläche RB 7 befindet sich schließlich nördlich der Bundesstraße B 3 zwischen den Ortslagen Bracht-Siedlung und Schwabendorf. Die Fläche befindet sich teilweise innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“. Die in diesem Bereich betroffenen Böden weisen Bodenzahlen/Grünlandgrundzahlen von 20-45 auf. Aufgrund der von einer Bebauung freizuhaltenen Bauverbotszone zur Bundesstraße und erforderlicher Begrünungsmaßnahmen zur Vermeidung von Blendwirkungen verbleiben hier nur begrenzt Flächen, die zudem nicht vollständig zur Verfügung stehen, sodass von einer weitergehenden Betrachtung dieser Fläche abgesehen wurde.

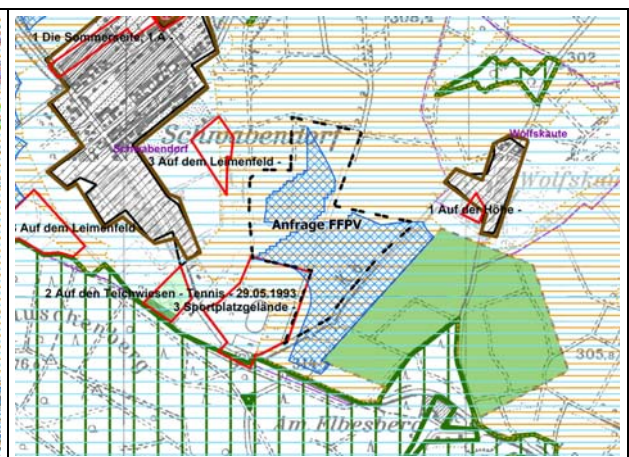
In die vertiefende Betrachtung wurden daraufhin insgesamt drei Flächen aufgenommen, die sich zum Teil in einem „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ befinden, gleichwohl wurden die Bereiche so gewählt und abgegrenzt, dass hinsichtlich der Flurstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse sowie eines möglichen Parklayouts eine sinnvolle Nutzung erfolgen kann. Demnach umfassten die geprüften Potenzialflächen jeweils auch Flächen die über die festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ hinausgehen und hier als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ oder „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ festgelegt sind.

Potenzialfläche Bracht-Siedlung



Quelle: Regierungspräsidium Gießen

Potenzialfläche Schwabendorf



Abbildungen genordet, ohne Maßstab

Neben dem Bereich des vorliegend gewählten Plangebietes handelte es sich dabei um eine Potenzialfläche im östlichen Anschluss an die Ortslage von Bracht-Siedlung sowie um eine Potenzialfläche südöstlich von Schwabendorf.

- Die Potenzialfläche im östlichen Anschluss an die Ortslage von Bracht-Siedlung (RB 1) ist im Norden mit einem Umfang von rd. 3,4 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und mit einem Umfang von rd. 10,5 ha als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ festgelegt. Hinzu kommt die vollständige Überlagerung als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Die Fläche ist mit einem Umfang von rd. 1,6 ha teilweise als „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ überlagert (VBG PV-FFA 31038) und liegt im landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet sowie außerhalb eines Natura-2000-Gebietes, sodass nach der Freiflächensolaranlagenverordnung eine Bezuschlagung gemäß EEG möglich wäre. Die Fläche grenzt direkt an die Ortslage von Bracht-Siedlung an. Das regionalplanerische Ziel „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ steht hier jedoch einer Photovoltaiknutzung zunächst entgegen, zumal „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ den mit einem landwirtschaftlichen Vorrang versehenen Bereich nicht überlagert. Eine Flächeninanspruchnahme des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ mit einem Umfang von rd. 3,4 ha würde hier demnach ein Zielabweichungsverfahren bedingen. Da die privaten Flächen eigentumsrechtlich nicht im erforderlichen Umfang gesichert werden konnten und der Gesamtbereich unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Ortslage von Bracht-Siedlung angrenzt, wurde von weitergehenden Planungen in diesem Bereich abgesehen.
- Die Potenzialfläche südöstlich von Schwabendorf (RB 5) wird vollständig von einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie mit einem Umfang von rd. 8,8 ha teilweise von einem „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ überlagert (VBG PV-FFA 31045). Die Fläche liegt im landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet und außerhalb eines Natura-2000-Gebietes, sodass nach der Freiflächensolaranlagenverordnung ebenfalls eine Bezuschlagung gemäß EEG möglich wäre. Jedoch steht das regionalplanerische Ziel „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ auch hier einer Photovoltaiknutzung zunächst entgegen. Eine Flächeninanspruchnahme des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ mit einem Umfang von rd. 14,5 ha würde hier demnach ein Zielabweichungsverfahren bedingen. Auch hier handelt es sich um private Flächen mit einer vergleichsweise kleinteiligen Eigentümerstruktur, sodass eine Entwicklung der Flächen bislang eigentumsrechtlich nicht möglich ist. Zudem bestehen hier als Standortnachteil deutliche Sichtbeziehungen insbesondere in Richtung des Stadtteils Schwabendorf.
- Die dritte vorabgestimmte Potenzialfläche im Bereich des nunmehr gewählten Plangebietes westlich der Ortslage Albshausen (RB 6) ist durch den angrenzenden Verlauf der Kreisstraße K 116 und der Bundesstraße B 3 bereits entsprechend vorbelastet und wurde, wie bereits dargelegt, dahingehend verkleinert, dass die Inanspruchnahme des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“, das nicht durch das festgelegte „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ überlagert ist, entsprechend reduziert werden konnte. Insofern ist im Zuge der vorliegenden Planung nicht mehr von einer Raumbedeutsamkeit der Inanspruchnahme des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ auszugehen und ein Zielabweichungsverfahren von entgegenstehenden raumordnerischen Festlegungen nicht erforderlich. So sprechen für die Fläche insbesondere die vollständig südexponierte Lage mit einer damit verbundenen günstigen Sonneneinstrahlung und wirtschaftlichen Nutzbarkeit der geplanten Anlage, die bestehende äußere Erschließung über die umliegenden Wirtschaftswege ausgehend von den angrenzenden klassifizierten Straßen, die zugleich mit einer gewissen Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes einhergehen sowie grundsätzlich auch die Flächenverfügbarkeit als wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Gleichwohl wird auch der Bereich des als Ergebnis der vorgenannten Vorprüfung und Vorabstimmungen gewählten Plangebietes bislang landwirtschaftlich genutzt, sodass eine Betroffenheit der öffentlichen Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur sowie auch der privaten Belange der Landwirtschaft gegeben ist, sodass als Voraussetzung der Planung, insbesondere auch angesichts des bestehenden landwirtschaftlichen Vorrangs, die Vereinbarkeit der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage mit agrarstrukturellen Belangen zu prüfen ist.

Der vorgesehene Standort für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage befindet sich in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet und es wird zwar die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig weitgehend ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Versorgung mit Energie sowie die Nutzung erneuerbarer Energien als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Hinzu kommt, dass die Flächen innerhalb des Plangebietes derzeit noch von drei Landwirten bewirtschaftet werden, wovon zwei Haupterwerbslandwirte sind. Ein Landwirt im Haupterwerb und ein Nebenerwerbslandwirt sind zugleich auch Eigentümer von Flächen im Plangebiet, sodass die Herausnahme der Flächen aus der Bewirtschaftung letztlich keinen maßgeblichen Einfluss auf die Betriebe haben wird.

Das überlagernd festgelegte *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* bildet schließlich die Lage des Plangebietes in der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes ab. Hier sind die Nutzungsansprüche dem besonderen Schutz des Grundwassers anzupassen. Die zum Schutz notwendigen Vorkehrungen bzw. aus dem Schutzanspruch resultierenden Ge- und Verbote sind in der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes bestimmt und bei der Nutzung des Gebietes zu berücksichtigen. Einschränkungen, die die Nutzbarkeit der Fläche des Plangebietes als Standort für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage grundsätzlich in Frage stellen, ergeben sich zum derzeitigen Zeitpunkt nicht. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Zuge des Vorhabens keine wassergefährdenden Stoffe und Betriebsabwässer i.S.d. der maßgeblichen Schutzgebietsverordnung anfallen.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Für die geplante Errichtung einer rd. 7,3 ha großen Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von ca. 8 MW stehen im Innenbereich keine hinreichend großen, zusammenhängenden Flächen zur Verfügung, zumal es sich bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen um Anlagen handelt, die aufgrund ihrer Größe regelmäßig im Außenbereich zu errichten sind. Zudem befinden sich im Gebiet der Stadt Rauschenberg keine freien Baugrundstücke innerhalb von Gewerbegebieten.

Der vorgesehene Standort für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage befindet sich in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet und es wird zwar die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig weitgehend ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Versorgung mit Energie sowie die Nutzung erneuerbarer Energien als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.3 verwiesen.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | ___.__.____ Bekanntmachung: ___.__.____ |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | ___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: ___.__.____ |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | Anschreiben: ___.__.____ Frist: ___.__.____ |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | ___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: ___.__.____ |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | Anschreiben: ___.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB |
| Feststellungsbeschluss | ___.__.____ |

Die Bekanntmachungen erfolgen in den „Rauschenberger Nachrichten“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich westlich der Ortslage Albshausen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich beidseits der Kreisstraße K 116 sowie nördlich der Bundesstraße B 3. Die äußere Erschließung erfolgt über die umliegenden Wirtschaftswege und ist entsprechend gesichert. Da die Nutzung des Sondergebietes grundsätzlich nur mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen verbunden ist, besteht hinsichtlich der Erforderlichkeit zusätzlicher Erschließungswege oder sonstiger Maßnahmen kein weiterer Handlungsbedarf. Während der Betriebsphase der Photovoltaikanlage findet nur eine geringe Nutzung durch Service- und Wartungspersonal statt.

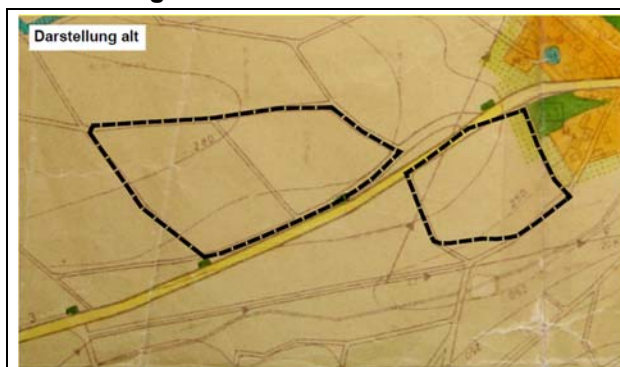
Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbaren Lage an die Kreisstraße K 116 sowie die Bundesstraße B 3 angrenzenden Lage teilweise innerhalb der jeweiligen straßenrechtlichen Bauverbotszonen und Baubeschränkungszone. Generell gilt gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), dass längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG), dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

3. Inhalt und Darstellungen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

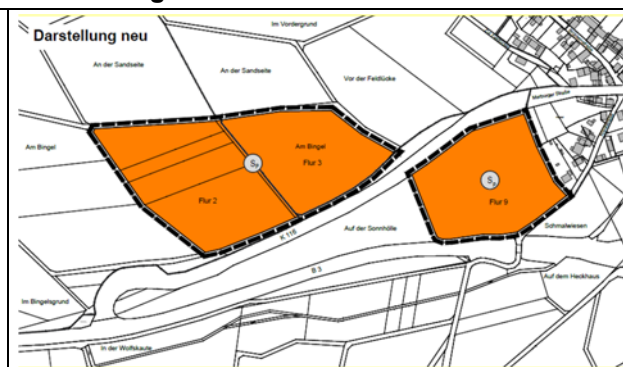
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Rauschenberg von 1980 stellt für den Bereich des Plangebietes bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des angestrebten Bebauungsplanes Nr. 6 Freiflächen-Photovoltaikanlage „Am Bingel / Auf der Sonnhölle“ den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Die erforderliche 36. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der **36. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Darstellung von „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen demnach auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 Freiflächen-Photovoltaikanlage „Am Bingel / Auf der Sonnhölle“ geschaffen werden.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Entwurf des Bebauungsplanes zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt behandelt.

5.1 Überschwemmungsgebiete

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der geplanten Nutzung grundsätzlich kein Wasserbedarf.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers ist im Zuge der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen wird zudem sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Die Festsetzungen dienen somit auch dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung liegt in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987: StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005: StAnz. 51/05, S. 4678). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Im Zuge der vorliegenden Planung wird die Errichtung und Nutzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage und somit zumindest punktuell auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden jedoch Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren und es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Modultische für die Solarmodule, mit Ausnahme von Einzel-, Punkt- und Köcherfundamenten, ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten und die Freiflächen innerhalb des Sondergebietes als extensives Grünland zu entwickeln sind. Insofern werden Maßnahmen getroffen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen wird sichergestellt, dass auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Ein Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist nicht vorgesehen.

Oberflächengewässer, Gewässerrandstreifen und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

5.3 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Im Plangebiet fällt im Zuge des geplanten Vorhabens kein Schmutzwasser an.

Versickerung des Niederschlagswassers

Zwischen den einzelnen Solarmodulen bestehen ausreichend breite Abstände, innerhalb derer das anfallende Niederschlagswasser von den Modulen ablaufen kann.

5.4 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge des geplanten Vorhabens kein durch die zulässigen baulichen Maßnahmen bedingter maßgeblich höherer Abfluss bei Niederschlag eintritt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschriften zur wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen, durch die Festsetzungen, dass die Modultische für die Solarmodule, mit Ausnahme von Einzel-, Punkt- und Köcherfundamenten, ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten und die Freiflächen innerhalb des Sondergebietes als extensives Grünland zu entwickeln sind sowie durch die Vorgabe zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Eine flächenhafte Versiegelung des Bodens unterhalb oder im näheren Umfeld der Modultische ist nicht vorgesehen; der Versiegelungsgrad wird durch eine Aufständigung der Solarmodule auf ein Minimum reduziert.

6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist generell auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

7. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ im Kontext der im Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten, da nicht von einer Beeinflussung schutzbedürftiger Nutzungen oder technischer Einrichtungen im Umfeld auszugehen ist. Zudem liegen auch die elektromagnetischen Felder innerhalb eines Solarparks selbst regelmäßig deutlich unter den Werten, die normalerweise im häuslichen Umfeld oder in Bürogebäuden auftreten.

9. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

10. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 02.07.2021

Planstand: 02.07.2021

Projektnummer: 20-2404

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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