

GEMEINDE SCHLANGENBAD

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SOLARPARK OBERGLADBACH

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG § 3 (1) + 4 (1) BauGB + SCOPING

WERTUNG DER ANREGUNGEN

STAND 25.11.2025

(MM) WA-3366-Scoping.doc

WERTUNG DER ANREGUNGEN

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schlangenbad für den Bereich SOLARPARK OBERGLADBACH wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung im Rathaus der Gemeinde Schlangenbad im Zeitraum vom 28.07.2025 bis 29.08.2025 durchgeführt.

Parallel hierzu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Scoping nach § 4 (1) BauGB. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30.07.2025 aufgefordert, bis einschließlich zum 05.09.2025 eine Stellungnahme abzugeben.

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Scoping vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung die nachfolgende Wertung:

1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (1) BauGB

BÜRGERBETEILIGUNG

Es wurden keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft abgegeben.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (1) BauGB + SCOPING

KEINE STELLUNGNAHME

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahme abgegeben:

- NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH
NR. 4 HESSEN MOBIL, WIESBADEN
NR. 5 HESSEN WASSER, GROß-GERAU
NR. 6 HESSEN FORST, RÜDESHEIM AM RHEIN
NR. 7 AMT FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM, HADAMAR
NR. 8 HESSEN ARCHÄOLOGIE, WIESBADEN
NR. 9 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, Abteilung Bau- und Kunstdenkmäler, WIESBADEN
NR. 10 LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN, Niederlassung West, WIESBADEN
NR. 11 LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN, Niederlassung Rhein-Main, FRANKFURT
NR. 12 FINANZAMT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH
NR. 13 BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN, Hauptstelle Dortmund – Sparte Portfoliomanagement, DÜSSELDORF
NR. 14 BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR, BONN
NR. 15 EISENBAHNBUNDESAMT, FRANKFURT
NR. 16 BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT, Arbeitsamt Wiesbaden, WIESBADEN
NR. 17 POLIZEIPRÄSIDIUM WESTHESSEN, Polizeidirektion Rheingau-Taunus, BAD SCHWALBACH
NR. 18 SYNA GMBH, IDSTEIN

- NR. 19 ENERGIEREGION TAUNUS, Goldener Grund GmbH & Co. KG, BAD CAMBERG
NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND, Rheingau-Taunus, WIESBADEN
NR. 21 WESTNETZ GmbH, DORTMUND
NR. 22 PLEDOC, ESSEN
NR. 23 DEUTSCHE TELEKOM NETZPRODUKTION GMBH, MAINZ
NR. 24 VODAFONE HESSEN GMBH & CO. KG, DÜSSELSORF
NR. 25 FRAPORT AG, FRANKFURT
NR. 26 DFS DEUTSCHE FLUGSICHERUNG GmbH, LANGEN
NR. 27 ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN TAUNUS, WIESBADEN
NR. 28 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER, WIESBADEN
NR. 29 KREISHANDWERKERSCHAFT, WIESBADEN
NR. 30 STAATLICH TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN, FRANKFURT
NR. 31 DEUTSCHER WETTERDIENST, OFFENBACH
NR. 32 SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD HESSEN e.V., WIESBADEN
NR. 33 NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND, WETZLAR
NR. 34 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND, Landesverband Hessen e. V., FRANKFURT
NR. 35 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, NIEDERNHAUSEN
NR. 36 BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN HESSEN e.V., WETTENBERG
NR. 37 LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V., BAD NAUHEIM
NR. 38 VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V., WIESBADEN
NR. 39 HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V., ECHZELL

NR. 40 DEUTSCHE GEBIRGS- UND WANDERVEREINE, Landesverband Hessen, WEILROD
NR. 41 STADT TAUNUSSTEIN
NR. 42 KREISSTADT BAD SCHWALBACH
NR. 43 STADT ELTVILLE
NR. 44 STADT OESTRICH-WINKEL
NR. 45 GEMEINDE SCHLANGENBAD
NR. 46 STAATSBAD SCHLANGENBAD GmbH, SCHLANGENBAD
NR. 47 GEMEINDE HEIDENROD
NR. 48 GEMEINDE KIEDRICH
NR. 49 LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN
NR. 50 ABWASSERVERBAND OBERER RHEINGAU, ELVILLE-MATINSTHAL
NR. 51 RHEINGAUWASSER; ELVILLE-MATINSTHAL
NR. 52 ESWE VERSORGUNGS AG
NR. 53 SÜWAG ENERGIE AG, Netzbereich West, FRANKFURT
NR. 54 GASLINE, STRAelen
NR. 55 DEUTSCHE GIGANETZ, HAMBURG
NR. 56 TELEFÓNICA GERMANY, MÜNCHEN
NR. 57 GEMEINDEBRANDINSPEKTOR, SCHLANGENBAD
NR. 58 HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE, WIESBADEN
NR. 59 HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE, Dr. Mittelbach, WIESBADEN
NR. 60 HANDWERKS KAMMER WIESBADEN
NR. 61 ORTSBEIRAT OBERGLADBACH, Ortsvorsteher Dr. Cord Meyer
NR. 62 ORTSBEIRAT NIEDERGLADBACH, Ortsvorsteher Karlheinz Roos

NR. 63 ORTSLANDWIRT OBERGLADBACH, Antonius Witt
NR. 64 ORTSLANDWIRT NIEDERGLADBACH, Michael Faust
NR. 65 JAGDVORSTAND OBERGLADBACH, Frank Kesper

KEINE ANREGUNGEN

Keine der beteiligten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben mitgeteilt, dass sie keine Anregungen vorzubringen haben.

3. WERTUNG DER ANREGUNGEN

Zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeindevertretung Schlangenbad die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist:

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt I 64278 Darmstadt
Per E-Mail: post@hendelundpartner.de

Unser Zeichen: 0029-III31.2-61d 02.13-00220#2025-00001
Dokument-Nr.: 0029-2025-907048

Gemeindevertretung
der Gemeinde Schlangenbad
Rheingauer Straße 23
65388 Schlangenbad

Ihre Nachricht vom: 17. Juli 2025
Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab
Zimmernummer: 3.018
Telefon: +49 6151 12 6321
E-Mail: karin.schwab@rpda.hessen.de
Datum: 5. September 2025

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Bauleitplanung der Gemeinde Schlangenbad
Bebauungsplanvorentwurf „Solarpark Obergladbach, sowie FNP-Änderung“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Hendel + Partner vom 17. Juli 2025

Die Stellungnahme bezieht sich sowohl auf die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch auf den Bebauungsplan. Die Wertung zu den Anregungen, die ausschließlich die Änderung des Flächennutzungsplan betreffen, erfolgt auf folgenden Seiten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Das Vorhaben „Solarpark Obergladbach“ sieht die Errichtung einer rund 20 ha großen Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (Modulfeldfläche) innerhalb eines rund 30,4 ha großen Geltungsbereichs vor. Die vorliegenden Bauleitpläne sollen diese Maßnahme planungsrechtlich sichern. Zur Umsetzung des Vorhabens sei die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ vorgesehen.

Regierungspräsidium Darmstadt:
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)



- 2 -

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

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

Der für das Vorhaben vorgesehene Geltungsbereich berührt folgende Gebietskulissen des Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft mit rund 4,1 ha
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit rund 4,5 ha
- Vorranggebiet für Forstwirtschaft mit rund 3,2 ha
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft mit rund 23,1 ha
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen mit rund 11,8 ha
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz mit rund 8,0 ha

Das Vorhaben ist regionalplanerisch raumbedeutsam. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB privilegierten Bereich.

Im Vorranggebiet für Landwirtschaft, Ziel Z10.1-10 Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Das Vorhaben entspricht keiner landwirtschaftlichen Nutzung und stand daher diesem Ziel zunächst entgegen.

Im Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Ziel Z4.5-3 Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010, haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig. Die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage stand auch diesem Ziel zunächst entgegen.

Zur Umsetzung des Planvorhabens ist eine Abweichung von den Zielen Z10.1-10 und Z4.5-3 des Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 erforderlich.

Die Gemeinde Schlangenbad hat daher am 14. März 2025 einen Antrag auf Abweichung von Zielen des Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zugunsten der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in der Gemarkung Obergladbach gestellt. Das Zielabweichungsverfahren wurde durchgeführt. Die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z4.5-3 und Z10.1-10 des Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wurde auf der Grundlage der Antragsunterlagen,

- 3 -

nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie entsprechend der in Kapitel E enthaltenen Plankarte mit dem Beschluss vom 27. Juni 2025, Drs. Nr. X / 179.2 mit unter der Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen zugelassen.

Gemäß Drs. Nr. X / 179.2 Ziffer II. Nr. 3 ist eine anderweitige Nachfolgenutzung außer einer Fläche für die Landwirtschaft nur zulässig, wenn eine Fläche für Landwirtschaft aufgrund naturschutzrechtlicher Gründe unzulässig ist. Entsprechend sollte die textliche Festsetzung Nr. 10, vierter Spiegelstrich, umformuliert werden. Vorrang hat die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft als Nachfolgenutzung.

Gemäß Drs. Nr. X / 179.2 Ziffer II. Nr. 5 ist für den vollständigen Rückbau der Anlage eine Verpflichtungserklärung der Gemeinde Schlangenbad von der Betreiberin einzuholen. Die textliche Festsetzung Nr. 10, zweiter Spiegelstrich, ist anzupassen.

Weitere Hinweise und Anmerkungen:

Vorranggebiete für Forstwirtschaft sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen, Z10.2-12 Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010. Das im Geltungsbereich liegende Waldstück soll dauerhaft erhalten und weiterhin für den Eigentümer zugänglich sein. Weiterhin ist in der Textlichen Festsetzungen Nr. 7 ein Abstand zur Waldrandgrenze vorgesehen und sämtliche Gehölzstrukturen nach Nr. 8.2, im Plangebiet dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der künftigen Modulfeldfläche selbst ist kein Vorranggebiet für Forstwirtschaft im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesen. Ergänzend wird auf die fachlichen Stellungnahmen der Forstbehörden verwiesen.

Nach dem Grundsatz G3.4.1-4 des Teilplans Erneuerbare Energien 2019 können Freiflächen-Photovoltaikanlagen betroffenes Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen nach einer Einzelfallprüfung beanspruchen. Die Lage in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen stellt somit kein grundsätzliches Ausschlusskriterium dar, sondern die Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet müssen geprüft bzw. dargestellt werden. Nach dem Grundsatz G4.6-3 des Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010, sollen in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, vermieden werden.

Das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen wird von diesem Vorhaben lediglich randlich auf kleiner Fläche berührt. Da zudem keine nennenswerte Versiegelung stattfindet, und die Module (i.d.R.) auch weiterhin unter- und durchlüftet werden können, sind zum gegenwärtigen Planungsstand keine regionalplanerischen, raumbedeutsamen Auswirkungen zu befürchten. Den Ausführungen zur Bewertung des aktuellen Zustands sowie der Auswirkungen des geplanten Vorhabens im Umweltbericht der Seiten 9–10 kann gefolgt werden.

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

- 4 -

Hinweis: Die Landesweite Klimaanalyse Hessen <https://landesplanung.hessen.de/klima/landesweite-klimaanalyse> liefert eine Reihe von Daten zur Beschreibung der klimatischen Situation des betroffenen Gebiets.

Die Betroffenheit eines Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz ist bei der Abwägung zu berücksichtigen. Die Planung betrifft die festgesetzten Wasserschutzgebiete TB Obergladbach und Br. Niedergladbach. Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Es wird auf die fachlichen Stellungnahmen der Wasserbehörden hingewiesen.

In der Begründung im Kapitel 3.1.1 wird ausgesagt, dass die Errichtung der Photovoltaikanlage einschließlich des Batteriespeichers im „überragenden öffentlichen Interesse“ im Sinne des § 1 des Hessischen Energiegesetzes (HEG) liege. Es ist anzumerken, dass Batteriespeicher nicht unter § 1 HEG fallen und damit nicht im „überragenden öffentlichen Interesse“ liegen.

In den vorliegenden Unterlagen wird ausgeführt, dass die tatsächlich versiegelte Fläche rund 7.500 m² betragen werde, dies würde einer Flächenversiegelung von rund 2,5 % entsprechen. In den Antragsunterlagen zum Zielabweichungsverfahren wurde ausgesagt, dass sich die Flächenversiegelung auf rund 1 % beschränke. Diese Diskrepanz bitte ich im weiteren Verfahren aufzuklären und die Flächenversiegelung soweit möglich zu reduzieren.

Des Weiteren besteht eine Diskrepanz zwischen der Anlagenbeschreibung im Kapitel 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan, dass der horizontale Mindestabstand zwischen den Modulreihen 2,5 m betrage und in den textlichen Festsetzungen der Nr. 4 wird einen Mindestabstand von 3 m festgesetzt.

Die in der o.g. Drucksache X / 179.2 unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sind einzuhalten. Entsprechend sind die o.g. textlichen Festsetzungen anzupassen.

Unter Einhaltung dieser Nebenbestimmungen kann das Planvorhaben als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen werden.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Die Teilfläche 1 des Plangebietes liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 439-139) für die Gewinnungsanlage Tiefbrunnen Obergladbach der Gemeinde Schlangenbad.

Die Schutzgebietsverordnung vom 06. Januar 1986 (StAAnz: 1986/5, S. 214 ff) ist zu beachten.

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Zu I. Abteilung III, Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

- 5 -

Die Teilfläche 5 des Plangebietes liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID: 439-135) für die Gewinnungsanlage Brunnen Niedergladbach der Gemeinde Schlangenbad.

Die Schutzgebietsverordnung vom 30. April 1985 (StaAnz. 1985/21 S. 968 ff) sowie die Änderungsverordnung vom 27. Juli 1990 (StaAnz. 1990/35 S. 1774 ff) sind zu beachten.

Von den Bestimmungen der Verordnungen kann die zuständige Wasserbehörde auf Antrag eine Befreiung erteilen. Antrag und Zulassung bedürfen der Schriftform.

Zuwiderhandlungen gegen diese Verordnung können nach § 103 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Die Lage in den Wasserschutzgebieten sowie im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz wird in den Begründungstexten zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan angesprochen und auf entsprechende Schutzmaßnahmen im Umweltbericht verwiesen. Dadurch sind keine nachteiligen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Es bestehen bei der Einhaltung der geltenden Wasserschutzgebietsverordnungen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden nicht angesprochen.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten beziehungsweise altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin (01. August 2025) verfügbaren Kenntnisstandes (vorliegende Aktenlage, Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen) nicht bekannt.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberегистre auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Zu II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

- 6 -

Hinweis:

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a/b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

Flächennutzungsplan:

Auf der übergeordneten Planungsebene des Flächennutzungsplans ist eine detaillierte Prüfung im Hinblick auf den nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz nicht erforderlich. Dies erfolgt hier auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen. Es ergeben sich keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einen geschützten Gewässerrandstreifen noch in einem gemeldeten Retentionsraum.

Es bestehen keine Bedenken.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Die Zuständigkeit liegt im vorliegenden Fall derzeit bei der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Es bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

In den „Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan“ in Kapitel C.4. ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung mit Stand vom 05. März 2025 anzuwenden.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Durch geeignete Anordnung und Ausführungen der Solarmodule ist sicherzustellen, dass es zu keinen erheblichen Belästigungen bei Wohnhäusern kommen kann. Blendungen von Straßenverkehrsteilnehmern sind zu minimieren.

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Zu 2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Zu 3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Zu 4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

- 7 -

Eventuell zu errichtenden Transformatoren, Wechselrichter, Batteriespeicher etc. sind nach dem Stand der Technik auszuführen; erhebliche Belästigungen durch Lärmimmissionen sind auszuschließen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass es zu keinen erheblichen Belästigungen durch Blendungen und Geräusche kommen kann.

Flächennutzungsplan:

Es bestehen keine Bedenken.

Eine Beeinträchtigung der klimatischen Funktion der Flächen durch die Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird nicht erwartet. Die Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht sind plausibel.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

1. Dezernat V 52 – Forsten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurf liegen Waldflächen, die nach Maßgabe von § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB als Wald festgesetzt werden sollen. Diese sind im Flächennutzungsplan bereits nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB als Wald dargestellt.

Weitere Waldflächen kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Eine Inanspruchnahme von Wald ist damit nicht vorgesehen.

Darüber hinaus soll zum Wald im Geltungsbereich, bzw. außerhalb des Geltungsbereichs, ein Mindestabstand eingehalten werden.

Es bestehen daher keine Bedenken.

2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer auf Teilflächen verteilten, ca. 20 ha großen Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sind die im Vorentwurf dargestellten Sonderflächen Photovol-

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Zu 6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Zu 7. Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Zu III. Abteilung V Dezernat 52 - Forsten:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

- 8 -

taik auf die tatsächlichen Photovoltaik-Flächen analog der Darstellung des Bebauungsplanvorentwurfes zu begrenzen. Insbesondere die geplanten Flächen für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (ACEF1) und die naturschutzrechtliche Kompensation (A1, A2, M1) sind im Flächennutzungsplan als Flächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB darzustellen. Dies betrifft i. W. die Freiflächen/Korridore zwischen den PV-Flächen 1 und 2 sowie 3 und 4/5.

Der Bebauungsplanvorentwurf sowie dessen textliche Festsetzungen formulieren bereits sehr umfangreich ein Konzept zur Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange und Zielsetzungen für den geplanten Freiflächen-Solarpark. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind folgende Änderungen und Ergänzungen insbesondere in den textlichen Festsetzungen erforderlich, um eine sachgerechte Umsetzung dieser Maßnahmen zu gewährleisten. Ebenfalls bewährt hat sich, wenn die Vorgaben auch Bestandteil zukünftiger vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Kommune und einem Investor werden:

- Für die Pflege der PV-Freiflächenanlage ist eine extensive Beweidung beziehungsweise alternativ eine extensive Grünlandpflege/-nutzung vorgesehen. Damit eine Beweidung mit Schafen überhaupt erfolgen kann, müssen die Modulunterkanten erfahrungsgemäß eine Mindesthöhe von 90 cm haben, um Beschädigungen der Module oder Verletzungen der Weidetiere zu vermeiden. Dies ist in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen, Ziff. 2.2 anzupassen. Bei einer eventuellen Beweidung mit Ziegen sollte die Unterkante zudem mind. 100 cm Abstand zur Geländeoberfläche betragen.
- Aufgrund der zu ändernden Mindesthöhe der Modul-Unterkante ist voraussichtlich auch die textlich festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der Modultische von 3,00 m bei einer horizontal projizierten Tiefe von max. 7,5 m nicht zu erreichen. Letztere wäre daher auch anzupassen.
- Der festgesetzte Mindestabstand zwischen den Modulreihen von 3,0 m unter Ziff. 4 ist erfahrungsgemäß weder für eine maschinelle Grünlandnutzung/Nachpflege noch für die angestrebte Entwicklung artenreicher Grünlandbestände zwischen und weitgehend unter den Modultischen ausreichend. Der Mindestabstand muss daher mind. 4,5 m betragen.
- In den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 8.1 ist zu ergänzen, dass für die Entwicklung einer naturnahen, extensiven Weide-/Grünlandfläche im sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO eine Regio-Saatgutmischung (Frischwiese mit mind. 30% Kräuteranteil) aus dem Ursprungs-/Herkunftsgebiet 7 „Rheinisches Bergland“ zu verwenden ist. Bei mangelnder Verfügbarkeit können Anteile der Mischung aus den benachbarten Herkunftsgebieten 9 und 21 verwendet werden.
- Auf den festgesetzten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB und den Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die derzeit noch

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Zu III. Abteilung V Dezernat 53.1 - Naturschutz:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die geplanten Flächen für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (ACEF) und die naturschutzrechtliche Kompensation (A1, A2, M1) werden als Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

- 9 -

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

als Ackerfläche genutzt werden, ist eine Regio-Saatgutmischung - wie zuvor - mit mindestens 50% Kräuteranteil festzusetzen.

- Unter Ziffer 8.1, 1. Spiegelstrich ist zu ergänzen, dass – falls eine Schafbeweidung der Freiflächen PV-Anlage nicht zustande kommen sollte - die alternativ vorgesehene Mahd der Flächen zwingend den Abtransport des Mahdgutes umfassen muss. Ansonsten ist die beabsichtigte Entwicklung artenreicher, extensiver Grünlandbestände nicht erfolgversprechend. Aus diesem Grund und des allgemeinen Insektschutzes ist daher zudem festzusetzen, dass ein reines Mulchen der Flächen nicht zulässig ist.
- Unter der textlichen Festsetzung Ziffer 8.1, 8. Spiegelstrich wird festgelegt, dass Ansaaten und Anpflanzungen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen sind. Es ist zu berücksichtigen, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen für die Feldlerche (ACEF 1 und 2) gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 Bundes Naturschutz Gesetz bereits rechtzeitig vor Errichtung der Solarflächen hergestellt werden müssen. Durch die vorgezogene Umsetzung der Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die betreffende europäische Vogelart im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans gewährleitet bleibt.
- In der Begründung zum Bebauungsplan und dem Bebauungsplanvorentwurf wird ausgeführt beziehungsweise dargestellt, dass die Einzäunung der Freiflächen-PV-Anlage mit einem max. 2,5 m hohen Drahtgeflechtzaun ausschließlich auf die Flächen des Sondergebiets Photovoltaik beschränkt bleiben wird. Dies ist maßgeblich für den bereits zu Beginn genannten Erhalt der Grün-Korridore. Diese ermöglichen einerseits ökologische Austauschfunktionen und andererseits eine räumliche Gliederung sowie landschaftsgerechte Einbindung der technisch geprägten Freiflächen-PV-Anlage in die bisher ‚freie‘ Landschaft. Dem steht allerdings die textliche Festsetzung unter Ziff. 4, 6. Spiegelstrich entgegen, da u.a. Einfriedungen/Zäune als Ausnahme der ansonsten unzulässigen Nebenanlage auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die o.g. Art und Höhe der Einzäunung ist eindeutig auf die Baugrenzen des Sondergebiets ‚Solar‘ zu beschränken.

B. 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: kmr@rpda.hessen.de.

- 10 -

Eine **verfahrensrechtliche Prüfung** ist nicht erfolgt.

Da wir seit geraumer Zeit eine **elektronische Akte** führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

Dieses Dokument habe ich im Dokumentenmanagementsystem (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Zu B Hinweise:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Amt für Bodenmanagement
Limburg a.d. Lahn



Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn
Berner Straße 11, 65552 Limburg a.d. Lahn

Planungsbüro Hendel+Partner
Friedrich-Bergius-Straße 9
65203 Wiesbaden
per E-Mail an
post@hendelundpartner.de

TÖB – Rheingau Taunus Kreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)
22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#219
Dienststelle Nr.: 0620
Bearbeiterin: Orelly Dominik (HVBG)
Telefon: (0611) 535 – 6415
E-Mail: AfB_Limburg-ToeB@hvbq.hessen.de
Datum: 30.07.2025

NR. 3 AMT FÜR BODENMANAGEMENT, LIMBURG

Bebauungsplan: **"Solarpark Obergladbach" - FNP Änderung**

Gemeinde: Schlangenbad
Gemarkung: Obergladbach
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom: **17.07.2025**
Ihre Aktenzeichen: **34.66**

Sehr geehrte Damen und Herren,
entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

Bereich: Ländliche Bodenordnung

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbe-reinigungsverfahren betroffen.

Bereich: Städtische Bodenordnung

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch betroffen.

Bereich: Liegenschaftskataster

Die Flurstücksaufstellung unter 2.1 „Räumlicher Geltungsbereich“ ist fehlerhaft.
Die Auflistung umfasst das Flurstück 5 in der Flur 4.
Laut zeichnerischem Teil ist dies jedoch nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Dominik Orelly)

Zu Bereich: Liegenschaftskataster

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Sie betrifft den Bebauungsplan und wird dort berücksichtigt. Eine Änderung
der Planunterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht
erforderlich.