

GEMEINDE SCHLANGENBAD

BEBAUUNGSPLAN

SOLARPARK OBERGLADBACH

UMWELTBEOEGENE STELLUNGNAHMEN DER
FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (1) BAUGB + SCOPING

Regierungspräsidium Darmstadt



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

Gemeindevertretung
der Gemeinde Schlangenberg
Rheingauer Straße 23
65388 Schlangenberg

Unser Zeichen: 0029-III31.2-61d 02.13-00220#2025-0001
Dokument-Nr.: 0029-2025-907048
Ihre Nachricht vom: 17. Juli 2025
Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab
Zimmernummer: 3.018
Telefon: +49 6151 12 6321
E-Mail: karin.schwab@rpd.hessen.de
Datum: 5. September 2025

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

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, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt
Internet:
www.rpd-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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 Schlangenberg 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 -

- 4 -

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 Textliche 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.

Hinweis: Die Landesweite Klimaaanalyse Hessen <https://landesplanung.hessen.de/klima/landesweite-klimaaanalyse> 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. Niederglabach. 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.

- 5 -

Die Teilfläche 5 des Plangebietes liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (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.

Zu widerhandlungen 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 Gewerberegister 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.

- 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.

- 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-

- 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

- 9 -

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 Insektenschutzes 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 Natur Schutz 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 gewährleistet 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 Sondergebietes 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 Sondergebietes ‚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: kmrdrpda.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](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Hoehere-Verwaltungsbehoerde).

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](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)



RTK, FD III.4 Heimbacher Str. 7 · 65307 Bad Schwalbach

1. Verteiler
2. Gemeindevorstand der Gemeinde Schlangenbad

DER KREISAUSSCHUSS

Fachdienst: **Bauaufsicht und Denkmalschutz**
Sachbearbeiter/in: **Frau Umhauer/Frau Diehl**
Raum: 1.321 (Eingang 1)
Telefon: 06124 510-506
Telefax: 06124 510-18506
E-Mail: lyonne.umhauer@rheingau-taunus.de
E-Mail: Sabine.diehl@rheingau-taunus.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel angeben
Unser Zeichen: FD III.4-B0-BP-02441/25

Datum: **18. August 2025**

Grundstück **Schlangenbad**
Gemarkung Obergladbach
Vorhaben 13 OG 03.0 - Solarpark Obergladbach
FNP 13.09 - Änderung in diesem Bereich

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Kreisausschuss: II-GF- Gleichstellung, Familien, Prävention

Fachbereich IV
IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen
Fachdienst II.9 Schulen, Sport, Ehrenamt
Fachdienst II.7 Gesundheit
Fachdienst IV.2 Umwelt
Fachdienst III.3 Brandschutz
Fachdienst III.4 Bauaufsicht/Denkmalschutz
Fachdienst III.5 Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,
Wahlen
Fachdienst III.6 Verkehr
Fachdienst II.1 JHP Jugendhilfeplanung
Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Datum: 18. August 2025
Unser Zeichen: BP-02441/25

Stellungnahme II-GF – Gleichstellung, Familien, Prävention:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes IV.3 - Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes II.9 – Schulen, Sport, Ehrenamt:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheit:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes IV.2 – Umwelt ():

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Naturschutzrechtliche Stellungnahme:

FNP:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Bebauungsplan:

1. Modultischhöhe und Beweidung

Die geplante Unterkante der Modultische liegt bei lediglich 60 cm. Diese Höhe ist für die vorgesehene extensive Schafbeweidung jedoch nicht ausreichend. Es ist eine Mindesthöhe von 80 cm, besser 100 cm erforderlich, um eine artgerechte, flächige Beweidung, ohne unnötig erhöhtes Verletzungsrisiko für die Tiere, sowie die Unterhaltung der Flächen zu ermöglichen.

Wir empfehlen daher, diese Mindesthöhe verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen.

Sollte an der 60 cm-Unterkante festgehalten werden, ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsprechend anzupassen. Die Fläche unterhalb der Module kann dann nicht als extensiv genutzte Weide in die Bilanz eingehen.

Zudem ist ein Beweidungskonzept vorzulegen, das u. a. den jährlichen Beweidungszeitraum konkret festlegt. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, die Erstbeweidung nicht vor Juli



Datum: 18. August 2025
Unser Zeichen: BP-02441/25

eines Jahres durchzuführen.

2. Schutz der Feldlerche (*Alauda arvensis*)

Die Feldlerche ist als planungsrelevante, bodenbrütende Art im Plangebiet nachgewiesen. In Anlehnung an den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind folgende Schutzmaßnahmen erforderlich und im B-Plan verbindlich zu sichern:

- Baufeldfreimachung und Vegetationsarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit erfolgen, d. h. zwischen dem 01. September und dem 15. März.
- Die Hauptbauarbeiten sollten ebenfalls in einem Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. März stattfinden.
- Sind Arbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September unvermeidlich, so sind gezielte Maßnahmen zur Vermeidung von Brutansiedlung umzusetzen, z. B. durch regelmäßige Kontrolle und Begleitung durch eine ökologische Baubegleitung.
- Sollte eine Brut im Baufeld festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutphase auszusetzen.

Wir empfehlen, diese Vorgaben in den Bebauungsplan zu übernehmen, um die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens abzusichern.

Zum Schutz der bodenbrütenden Vogelarten, insbesondere der Feldlerche, sollte der Abstand zwischen dem unteren Zaunabschluss und dem Boden so gering wie möglich gehalten werden. Es wird empfohlen, den Abstand auf 10 cm zu begrenzen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass größere Tiere (z.B. Waschbären) oder streunende Haustiere die Fläche betreten und zu Störungen während der Brutzeit führen. Eine entsprechende technische Ausgestaltung sollte im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt und auf ihre naturschutzfachliche Eignung geprüft werden. Die hier vorgesehene Abweichung von der in anderen Vorhaben üblichen größeren Bodenfreiheit der Einfriedung ist im Hinblick auf die Zielart Feldlerche begründet. Die hier vorgeschlagene Bodenfreiheit von 10 cm trägt dazu bei, die Störungen dieser bodenbrütenden Art zu verringern und die Fläche als potenzielles Brut- und Nahrungshabitat zu sichern. Da zudem nicht das gesamte Plangebiet, sondern lediglich die eigentlichen Modulflächen eingezäunt werden sollen, verbleiben ausreichend durchgängige Korridore und lineare Wegestrukturen, sodass die Durchwanderbarkeit der Gesamtfläche für bodengebundene Kleinsäuger und andere terrestrische Arten im Wesentlichen erhalten bleibt.

3. Ausgleichsmaßnahme ACEF1 (CEF-Maßnahme)

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannte Maßnahme ACEF1 zur Schaffung alternativer Brutflächen für die Feldlerche wird ausdrücklich begrüßt.

Allerdings ist im bisherigen Planungsstand nicht eindeutig beschrieben, dass es sich hierbei um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) handelt, deren Fläche vor Beginn der Baufeldräumung funktionsfähig hergestellt sein muss. Die ökologische Funktion als Fortpflanzungsstätte muss im räumlichen Zusammenhang lückenlos erhalten bleiben.

Wir empfehlen daher, die Maßnahme im Bebauungsplan eindeutig als CEF-Maßnahme auszuweisen und die zeitliche Vorverlagerung verbindlich festzusetzen.

Datum: 18. August 2025
Unser Zeichen: BP-02441/25

Darüber hinaus ist zur Bewertung der Wirksamkeit der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen ein Monitoring vorzusehen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist hierzu in den Jahren 1, 2, 3, 5, 7, 10, 15, 20, 25 und 30 nach Fertigstellung des Vorhabens jeweils unaufgefordert ein Bericht über die Entwicklung der lokalen Feldlerchenpopulation sowie zur Umsetzung und Wirkung der getroffenen Maßnahmen vorzulegen.

4. Farbgebung der Einfriedung

Zur landschaftlichen Eingliederung der Einfriedung wird empfohlen, im Bebauungsplan eine nicht reflektierende, landschaftsangepasste Farbgebung festzusetzen, z. B. grün oder dunkelgrün.

5. Auswirkung der Einfriedung auf das Landschaftsbild

Im Umweltbericht wird das Schutzgut Landschaft behandelt, allerdings nicht vollständig. Die geplante Einfriedung der Modulflächen durch einen bis zu 2,5 m hohen Zaun wird nicht erwähnt, obwohl sie das Landschaftsbild maßgeblich mitprägt. In einer offenen Kulturlandschaft stellt eine derart hohe technische Einfriedung eine optisch dominante Struktur dar. Sie ist in der Regel auch aus mittleren Entfernungen wahrnehmbar und wirkt trennend auf das Landschaftsgefüge.

Vor diesem Hintergrund erscheint die im Fazit des Umweltberichts getroffene Aussage, das Vorhaben könne sogar positive Effekte für die landschaftliche Einbindung entfalten, nicht nachvollziehbar und lässt eine ausreichende Auseinandersetzung mit den tatsächlichen Wirkfaktoren vermissen.

Die Einfriedung hätte im Umweltbericht als eigenständiger Aspekt berücksichtigt und in ihrer Wirkung auf das Landschaftsbild differenziert bewertet werden müssen. Wir empfehlen, diesen Aspekt nachträglich aufzunehmen.

6. Beeinträchtigung des Wanderwegs Wispertrail-Glaabacher Almauftrieb

Das Plangebiet grenzt im Bereich der südwestlichen Teilflächen direkt an den zertifizierten Wanderweg „Wispertrails“ an. Dieser Abschnitt des Wanderwegs verläuft in Sichtweite der geplanten Solarmodulflächen und der vorgesehenen Einfriedung. Eine Bewertung der möglichen visuellen und erlebnisbezogenen Beeinträchtigung dieses hochwertigen Erholungsangebots findet im Umweltbericht jedoch nur eingeschränkt statt.

Gerade im Kontext landschaftsgebundener Naherholung, insbesondere entlang touristisch beworbener Qualitätsrouten wie dem Wispertrail, kommt der visuellen Eingliederung technischer Großanlagen eine besondere Bedeutung zu. Die geplante 2,5 m hohe Zaunanlage entlang des Wanderwegs hätte daher im Umweltbericht gesondert betrachtet werden müssen.

Wir empfehlen, die Auswirkungen auf die landschaftliche Erlebnisqualität entlang des Wispertrails nachzuholen und mögliche gestalterische oder abschirmende Maßnahmen in die weitere Planung aufzunehmen.

7. Bodenschutz

Durch das Vorhaben erfolgt eine Umnutzung vormals intensiv ackerbaulich genutzter Flächen. Auch wenn größere Bodenversiegelungen vermieden werden, sind durch Ramppfähle, Trafostationen, Kabelgräben und bauzeitliche Verdichtungen dennoch erhebliche

Datum: 18. August 2025
Unser Zeichen: BP-02441/25

Beeinträchtigungen des Bodengefüges möglich. Der Schutz des Bodens als nicht erneuerbare Ressource wurde in den Unterlagen bislang nicht näher betrachtet. Wir empfehlen daher die Ergänzung eines Bodenschutzkonzepts.

8. Nähe zum FFH-Gebiet „Wispertaunus“

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Wispertaunus“ (DE-5913-308). Eine eigenständige Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit wurde bislang nicht dokumentiert. Auch wenn eine erhebliche Beeinträchtigung derzeit nicht zu erwarten ist und der Eingriff nicht unmittelbar im Schutzgebiet erfolgt, ist eine FFH-Vorprüfung erforderlich, da sich das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem FFH-Gebiet befindet und aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung, Flächeninanspruchnahme und Wirkfaktoren grundsätzlich geeignet ist, erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.

Um eine Betroffenheit mit der gebotenen Sicherheit auszuschließen, ist eine formale FFH-Vorprüfung vorzunehmen. Sollte im Rahmen dieser Vorprüfung eine erhebliche Beeinträchtigung nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

9. Klimadaten im Umweltbericht

Die im Umweltbericht verwendeten Klimadaten basieren auf der Website „climate-data.org“ und sind aus fachlicher Sicht nicht belastbar. Es fehlen unter anderem ein konkreter Referenzzeitraum und die Angabe der zugrundeliegenden Messstation. Derartige Daten sind für Umweltberichte im Rahmen von Bauleitplanungen nicht geeignet, da sie nicht zitierfähig, nicht prüfbar und nicht raumgenau sind. Wir empfehlen, die Angaben durch amtliche Klimadaten (z. B. DWD, HLNUG) zu ersetzen.

10. Eingriffe-/Ausgleichs-Bilanzierung

In der vorgelegten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich ein Überschuss von rund 4,7 Millionen Biotopwertpunkten. Dieser positive Saldo wurde fälschlicherweise in einen Eurobetrag von etwa 2,7 Mio. € umgerechnet. Eine solche Umrechnung ist nicht zulässig, da ein Überschuss nicht als Ersatzgeld darstellbar ist. Offenbar wurde das Rechenformular missverstanden, an dieser Stelle müsste korrekt ein Eurobetrag von null stehen. Eine Korrektur der Darstellung wird angeregt.

Die in der Bilanz zugrunde gelegten Aufwertungsmaßnahmen erscheinen inhaltlich plausibel und stehen im Einklang mit den Aussagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Voraussetzung für die Anerkennung der Umwandlung von Ackerland in extensiv genutzte Weiden (KV Typ-Nr. 6.210) ist jedoch, dass die vorgesehene extensive Nutzung, insbesondere die Beweidung, fachgerecht umgesetzt und dauerhaft gesichert wird. Hierzu fehlen bislang belastbare Angaben zur rechtlichen Sicherung, Pflegeverpflichtung und langfristigen Kontrolle der Maßnahmedurchführung. Zudem ist sicherzustellen, dass für die Dauer von fünf Jahren ein Monitoring der Entwicklungsziele erfolgt, dessen Ergebnisse der Unteren Naturschutzbehörde jährlich unaufgefordert vorzulegen sind. Eine ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan oder über vertragliche Regelungen wird daher empfohlen.

Datum: 18. August 2025
Unser Zeichen: BP-02441/25

Wasserrechtliche Stellungnahme:

Zu A. Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 8.3 Umgang mit Niederschlagswasser:

Das Plangebiet befindet sich weitab von der Ortslage im Außenbereich, wo ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation nicht gegeben ist. Sinnvoll ist hier nur eine Versickerung auf der Fläche.

Um eine geregelte Versickerung zu erwirken, ergeht folgender Textvorschlag (zwei Unterpunkte) anstelle des ersten Unterpunktes:

- **Von den Modulbaureihen abfließendes Niederschlagswasser ist vollständig im Plangebiet zu versickern. Die Modulbaureihen sind dazu parallel hintereinander – möglichst parallel zu den Höhenlinien - anzuordnen. Eine Anordnung der Modulbaureihen senkrecht zu den Höhenlinien ist nicht zulässig.**
- **Das auf den Dachflächen des Batteriespeichers anfallende Niederschlagswasser (Laut Begründung - Teil 1, Ziffer 4.3, umfasst dies eine versiegelte Fläche von bis zu 2.400 m².) ist in eine gemäß technischem Regelwerk DWA-A 138 dimensionierte Versickerungsanlage einzuleiten. Im Wasserschutzgebiet ist nur eine oberirdische Versickerungsanlage zulässig. Für die Einleitung bedarf es vorab einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.**

Zu A. Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Werden Reinigungsmittel bei der Reinigung verwendet, so ist das anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß aufzufangen und zu entsorgen. Daran ändert sich auch nichts, wenn biologisch abbaubare Mittel verwendet werden.

Die Untere Wasserbehörde bittet daher den Unterpunkt zu diesem Themenpunkt zu ergänzen. Hierzu folgender Vorschlag:

- Bei Wartungs- und Reinigungsarbeiten dürfen keine wassergefährdenden oder umweltbelastenden Reinigungsmittel verwendet werden. Es sind ausschließlich mechanisch oder biologisch abbaubare Verfahren einzusetzen. **Sofern Reinigungsmittel (auch biologisch abbaubar) dem Waschwasser zugesetzt werden, ist das anfallende Schmutzwasser aufzufangen und ordnungsgemäß zu entsorgen.**

In Bezug auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen möchte die Untere Wasserbehörde darauf hinweisen, dass auch Batteriespeicher mit Lithium-Eisen-Phosphat wassergefährdende Stoffe enthalten können. Daher wird gebeten, den letzten Unterpunkt wie folgt zu ergänzen:

- Trafostationen, **Batteriespeicher** und ähnliche technische Anlagen sind so zu errichten, dass bei Leckagen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können (z.B. durch dichte Auffangwannen).

Datum: 18. August 2025
Unser Zeichen: BP-02441/25

Zu C. Hinweise / Empfehlungen, Ziffer 2. Entwässerung:

Hier hat sich vermutlich ein Fehler eingeschlichen. Die Untere Wasserbehörde bittet um Prüfung, ob der Hinweis nicht wie folgt geändert werden muss:

- Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Vorschriften des § 37 HWG zu beachten.

Zu C. Hinweise / Empfehlungen, Ziffer 5. Grundwasserschutz:

Auch hier hat sich ein Fehler eingeschlichen. Bitte korrigieren:

- Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone III **des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Obergladbach und teilweise in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Niederglabach** sowie im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

Ergänzender Hinweis:

Die textlichen Festsetzungen und die Ausführungen in der Begründung (Teil 1 und 2) stimmen inhaltlich nicht immer überein.

Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) umgesetzt werden.

- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Eine Feuerwehzufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
2. Material und Gerät zum Löscho- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
3. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.

Datum: 18. August 2025
Unser Zeichen: BP-02441/25

4. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.

- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

FNP:

Zur Änderung der Flächennutzungspläne bestehen aus baurechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken.

B-Plan:

Nachfolgend werden Anregungen zu den unten genannten Punkten gegeben:

Hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen zu:

1. Baugrenzen:
hier finden sich nicht überall ausreichende umlaufende Vermaßungen des Baufensters in Bezug auf das Grundstück bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Baugrenze muss in Lage und Position maßlich eindeutig definiert sein.
Wir empfehlen hier eine genaue Vermaßung zur späteren Darstellung des Baufensters in den Planunterlagen.
z.B. im Teilbereich 1 fehlen Vermaßungen im Süd-Osten, die Vermaßungen fehlen in den „abgeschnittenen“ Eckbereichen
es fehlt die Vermaßung der Grünfläche zwischen Teilbereich 1 und 2
z.B. im Teilbereich 5 (Nord-Ost und Nord-West) um.
2. Flächen M1, ACEF1 und A1/A2:
Auch diese sind nicht ausreichend maßlich darstellbar in Bezug auf das Grundstück bzw. den Geltungsbereich des B-Plans.
Wir empfehlen auch hier eine genaue Vermaßung.
3. Grünflächen:
Auch diese sind nicht ausreichend maßlich darstellbar in Bezug auf das Grundstück bzw. den Geltungsbereich des B-Plans.
Wir empfehlen auch hier eine genaue Vermaßung.
4. Waldfläche:
Auch diese sind nicht ausreichend maßlich darstellbar in Bezug auf das Grundstück bzw. den Geltungsbereich des B-Plans.
Wir empfehlen auch hier eine genaue Vermaßung, da in den textlichen Festsetzungen auch Erhaltungsmaßnahmen für diese Fläche angegeben werden.

Datum: 18. August 2025
Unser Zeichen: BP-02441/25

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zu:

- A.4. –** Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlage und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind:
- Maximal eine Trafostation pro Modul-Teilbereich: Die maßliche Angabe bzw. Größe zur Angabe „**Modul-Teilbereich**“ ist nicht definiert. Wir empfehlen eine genaue Definition.
 - Maximal zwei Stellplätze je Sondergebiet: das bedeutet, dass insgesamt 10 STP möglich sind. Wo sollen diese Stellplätze errichtet werden. Sind diese überall möglich? Auch in den Grünflächen? Auch in allen anderen Flächen? Wie empfehlen eine genauere Festsetzung.
- A.7. –** Das innerhalb des Plangebiets gelegene Waldstück bleibt weiterhin für den Eigentümer zugänglich und ist durch diesen zu pflegen und zu erhalten.
Wie ist der Zugang geregelt? Existiert auch eine Zufahrt für diesen Bereich?
Wir empfehlen, dies eindeutig zu regeln.
- A.8.2 -** Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen, Wartungsflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, der Abfluss ist auf dem Grundstück zu versickern.
Sind diese o.g. Flächen in allen Bereichen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 + (6) BauGB zulässig?
Oder sollen diese Flächen nur in den „Grünflächen“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB zugelassen sein?
Wir empfehlen eine entsprechende Klarstellung bzw. Festlegung der Flächen im B-Plan (siehe hierzu auch Punkt A.4).
- A.10 -** Regelung für die Folgenutzung
- Hier stellt sich die grundsätzliche Frage –Was passiert danach?“ Ist der Bebauungsplan dann ungültig oder tritt er außer Kraft?
Ein Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB wird auf Dauerhaftigkeit – nicht auf Endlichkeit festgelegt.
Es ist rechtlich nicht zulässig, in einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan eine zeitliche Begrenzung des gesamten Nutzungsbereiches des Bebauungsplanes festzusetzen. Es besteht ein Rechtsanspruch nach Erteilung einer Baugenehmigung, der bindend ist.
- Der Rückbau der Anlage und die Änderung der Fläche von Sondernutzungsfläche wieder in Fläche für die Landwirtschaft bedarf einem neuen Verfahren – Änderung des FNP's .
- Wir empfehlen, diese Formulierung ersatzlos zu streichen, da diese verfahrensrechtlich nicht umsetzbar ist. Mit dieser textlichen Festsetzung steht die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes in Frage.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunaufsichtsbehörde, Wahlen:

Die Jagdgenossenschaft Obergladbach sollte beteiligt werden.

Datum: 18. August 2025
Unser Zeichen: BP-02441/25

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Nicht zuständig.

Stellungnahme des Fachdienstes II. JHP – Jugendhilfeplanung

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag

(Pohl)

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Wiesbaden

HESSEN



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3227, 65022 Wiesbaden

Planungsbüro Hendel + Partner
Friedrich-Bergius-Straße 9
65203 Wiesbaden

per Email an:
post@hendelundpartner.de

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3 Sc_L3035_2025-044517

Bearbeiterin Roland Schaab
Telefon (0611) 765 3926
Fax (0611) 765 3900
E-Mail roland.schaab@mobil.hessen.de

Datum 22. August 2025

Bauleitplanung der Gemeinde Schlangenbad - Bebauungsplan Solarpark Obergladbach und Änderung des Flächennutzungsplans - Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre Anfrage per E-Mail vom 17. Juli 2025, Frau Dembeck

Stellungnahme Hessen Mobil zum Bebauungsplanentwurf und der Flächennutzungsplan-änderung

Sehr geehrte Damen und Herren

in Bezugnahme auf Ihre oben genannten Anfragen nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) wie folgt Stellung:

Dem oben genannten Bebauungsplanentwurf und der geplanten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Schlangenbad, kann unter den nachfolgend genannten Maßgaben eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Aus den vorliegenden Antragsunterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob die im Bereich von Schlangenbad-Obergladbach verlaufenden Landesstraßen (L)3035 durch Blendwirkungen o.ä. der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage betroffen ist.

Es muss sichergestellt werden, dass keine Blendwirkung oder Ablenkungen durch die zu installierenden Solarpaneele der Freiflächen-Photovoltaikanlage auf die Verkehrsteilnehmenden der L3035 ausgehen. Entsprechende Nachweise (Blendgutachten o.ä.) sind im Zuge des weiteren Genehmigungsprozesses Hessen Mobil zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

Im weiteren Planungsprozess sind ggf. erforderliche Baustellenzufahrten zum klassifizierten Straßennetz, die zur Errichtung oder dauerhaften Betrieb des Solarparks erforderlich werden, frühzeitig mit Hessen Mobil abzustimmen. Sollten für den Anschluss der Solarparks an das übergeordnete Stromnetz oder Übergabepunkte Leitungsverlegungen erforderlich werden, die im Zuständigkeitsbereich von Hessen Mobil liegenden Straße betreffen (Leitungskreuzungen), sind hierzu im Vorfeld entsprechende Gestattungsverträge mit Hessen Mobil abzuschließen.

Hessen Mobil ist im Genehmigungsprozess seitens der Gemeinde Schlangenbad weiter zu beteiligen, damit die Belange des übergeordneten, klassifizierten Straßennetzes geprüft und gewahrt werden können.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan und die gleichzeitige Flächennutzungsplanänderung nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Sterzel
Florian

Digital
unterschrieben
von Sterzel Florian
Datum: 2025.08.22
07:44:56 +02'00'



Aktenzeichen	P20
BearbeiterIn	Christian Bolte
Durchwahl	06722 - 9427-22
E-Mail	Christian.Bolte@forst.hessen.de
Fax	0611 - 327 639 340
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	17.07.2025
Datum	05.08.2025

Zur Abminderung der Einschränkung der Wanderungsbewegungen von Groß-Säugetieren empfiehlt das Forstamt, im Bereich der angestrebten Änderung der Flächennutzungspläne im Bereich des Bebauungsplans im Rahmen der Planungen einen Grün-Korridor zwischen den Anlagen zu schaffen.

Hierbei ist als Referenzbreite mindestens das Format von üblichen Grünbrücken (in der Regel mind. 50 Meter) heranzuziehen. Die Umsetzung des vorgenannten Abstandes von 30 Metern beidseits des Waldes/Heckenränder könnte bereits einen derartigen Effekt ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Christian Bolte



Landkreis Limburg-Weilburg
Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg

4020

Planungsbüro Hendel+Partner
z.H. Frau Dembeck
Friedrich-Bergius-Straße 9
65203 Wiesbaden

Amt	Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Fachdienst	Landwirtschaft
Auskunft erteilt	Herr Eckert
Zimmer	18
Durchwahl	06431 296-5803 (Zentrale: -0)
Telefax	06431 296-5968
E-Mail	a.eckert@limburg-weilburg.de
Besuchsadresse	Nebengebäude Hadamar, Gymnasialstraße 4 (Schloss), 65589 Hadamar
Postanschrift und Fristenbriefkasten	Schiede 43, 65549 Limburg
Unser Aktenzeichen	3.1 Tgb.-Nr.: 30/25 3.2 Tgb.-Nr.: 51/25 Schlangenbad

20. August 2025

Bauleitplanung der Gemeinde Schlangenbad
Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes „Solarpark
Obergladbach“ im Ortsteil Obergladbach

Hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Guten Tag Frau Dembeck,

die Gemeinde Schlangenbad plant die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in der Gemarkung Obergladbach im Zuge der Ausweisung eines „Sondernutzungsgebietes Photovoltaiknutzung inklusive Batteriespeicher“ zu schaffen. Der Gesamtumfang des Vorhabens liegt bei ca. 30,6 ha und beplant Flächen, die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 u. a. teilweise als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (ca. 4,0 ha) und teilweise als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ (ca. 4,3 ha) dargestellt sind.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 30,6 ha ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 überwiegend als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt sowie teilweise als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (ca. 4,0 ha) und teilweise als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ (ca. 4,3 ha). Zudem liegt das Vorhabensgebiet in einem „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“ sowie teilweise in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Unsere Servicezeiten	Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg
Montag – Mittwoch 8:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr	KreisSparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18 BIC: HELADEF1LM
Donnerstag 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr	KreisSparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 50 BIC: HELADEF1WEI
Freitag 8:30 - 12:00 Uhr	Nassauische Sparkasse IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33 BIC: NASSED55XXX
Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin	Internet www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de
	Facebook www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/
	Instagram www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/

Datenschutz:
Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Artikel 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden sich auf der Internetseite des Landkreises (www.landkreis-limburg-weilburg.de). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad stellt das Gebiet der tatsächlichen Nutzung entsprechend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage selbst (PV-Module, inklusive Freiflächen zwischen den Modulreihen) wird eine Fläche von ca. 21,6 ha benötigt, zuzüglich ca. 0,2 ha für den Batteriespeicher. Die verbleibenden Freiflächen von ca. 8,8 ha sollen als extensives Grünland genutzt werden und für potentielle Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Die Gesamtanlage besteht aus fünf Teilflächen, die jeweils separat eingezäunt werden sollen; ca. 80 % der Plangebietsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schlangenbad.

Für die Erschließung kann die Zuwegung über gemeindeeigene Teerwege und Feldwege genutzt werden. Für den Netzanschluss soll ein Erdkabel zum Umspannwerk nach Eltville am Rhein verlegt werden.

Die Flächen des Plangebietes werden gegenwärtig fast ausschließlich ackerbaulich intensiv bewirtschaftet. Es handelt sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (abgesehen von den beiden nördlich gelegenen Teilflächen) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen eingestuft sind, was deren Bedeutung zur Gewährleistung der Ernährungs- und Versorgungssicherheit der Bevölkerung unterstreicht. Zudem liegen ca. 4 ha der landwirtschaftlichen Flächen in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, sind damit besonders schützenswert und dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten. Es handelt sich um größere Ackerschläge, die gut erschlossen sind und sich effizient bewirtschaften lassen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem privilegierten Bereich zur Nutzung von PV-Freiflächenanlagen im Sinne des § 35 Abs.1 Nr. 8 b) BauGB.

Im Rheingau-Taunus-Kreis stehen ausreichend privilegierte Flächen zur Nutzung von Solarenergie zur Verfügung, wobei selbst eine Beanspruchung von in einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ liegenden Flächen ausreichen können, um das Ziel des Hessischen Energiegesetzes, PV-Freiflächenanlagen in einer Größenordnung von 1 % der Fläche des Landes Hessens zu realisieren, erreichen zu können.

Im Hinblick auf das gesetzliche Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden des § 1a Baugesetzbuch bestehen gegen eine Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen für Photovoltaikanlagen außerhalb von privilegierten Bereichen und insbesondere in einem regionalplanerisch ausgewiesenen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Vor diesem Hintergrund wird gefordert, die Bereiche des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ aus der Planung herauszunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gebietskulisse der Gemeinde Schlangenbad lediglich 4,5 % der Gesamtfläche im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen sind, damit entfallen auf jeden Einwohner nur 252 qm! Diese reichen schon jetzt zur Gewährleistung der Ernährungs- und Versorgungssicherung der Bevölkerung nicht aus und müssen daher dauerhaft in einer landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben. Auch bei Betrachtung des Gesamtgebietes des Rheingau-Taunus- Kreises wird die knappe Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Vorrangflächen deutlich, die bei nur 9,3 % liegt. Dies entspricht 405 qm je Einwohner!

Auch die Überplanung von ca. 8,8 ha landwirtschaftlicher Flächen, die als extensives Grünland entwickelt werden sollen, um für potentielle Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stehen, ist aus landwirtschaftlicher Sicht entschieden abzulehnen. Eine Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland sollte ohne unabdingbare Notwendigkeit unterbleiben, da zur effektiven Produktion von Nahrungsmitteln keine Alternativen zu diesen Flächen bestehen. Erfahrungsgemäß werden externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bei der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf Ackerflächen überhaupt nicht erforderlich, da die Flächen durch die Entwicklung von extensivem Grünland eine Aufwertung an Biotopwertpunkten erfahren.

Zwar ist es zutreffend, dass sich das Plangebiet in einem „benachteiligten Gebiet“ im Sinne des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) befinden, sodass die Errichtung und der Betrieb der avisierten Freiflächenphotovoltaikanlage nach den Vorschriften des EEG förderungsfähig ist, jedoch handelt es sich gleichwohl um für die Landwirtschaft wertvolle Flächen. Der Begriff der „benachteiligten Gebiete“ im Sinne des EEG ist im EU-Landwirtschaftsrecht die Basis für „Zahlungen wegen naturbedingter Benachteiligungen in Berggebieten und in anderen benachteiligten Gebieten zur dauerhaften Nutzung landwirtschaftlicher Flächen und damit zur Erhaltung des ländlichen Lebensraums sowie zur Erhaltung und Förderung von nachhaltigen Bewirtschaftungsformen“. Hierzu gehören Berggebiete und Gebiete, in welchen die Aufgabe der Landnutzung droht und der ländliche Lebensraum erhalten werden muss. Es soll also eine weitere Landnutzung unterstützt und gesichert werden, wobei der Erhalt der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung Priorität hat und erst im Falle einer anstehenden Aufgabe dieser Nutzung eine andere Nachnutzung mittels Förderung einer Brache vorzuziehen ist.

Die Durchführung einer Alternativenprüfung ist in den Antragsunterlagen dargestellt; kann jedoch aus landwirtschaftlicher Sicht nicht überzeugen, insbesondere darf die Flächenverfügbarkeit nicht das ausschlaggebende Kriterium sein. Die Gemeinde Schlangenbad könnte eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in ihrer Gebietskulisse auch ohne Inanspruchnahme von Vorrangflächen für Landwirtschaft realisieren.

Betroffenheitsanalyse

Zudem ist die einzelbetriebliche landwirtschaftliche Betroffenheit in den Antragsunterlagen falsch dargestellt, wonach der Bewirtschafter der Flächen nicht existenziell betroffen sein soll. Es werden die Flächen des Plangebietes von zwei landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet, von denen der eine ca. 20,5 % der ihm zur Verfügung stehenden Bewirtschaftungsflächen verlieren wird, der andere ca. 5,6 %. Bezugnehmend der Aussage aus den Planunterlagen: „Eine Existenzgefährdung des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes ist ausgeschlossen, da die betroffenen Flächen nur einen geringen Anteil an dessen Gesamtfläche ausmachen.“ ist vor diesem Hintergrund aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur unabdingbar eine einzelbetriebliche Betroffenheitsanalyse durchzuführen. Grundsätzlich gilt, verliert ein landwirtschaftlicher Betrieb mehr als 5 % seiner Gesamtbewirtschaftungsflächen (Eigentums- und Pachtflächen), ist eine Existenzgefährdung zu prüfen. Bei einem Flächenverlust von mehr als 10 % ist regelmäßig von einer Existenzgefährdung des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebs auszugehen. Diesen Betrieben ist dann vorrangig Ersatzland zur Verfügung zu stellen. Ein vom Regierungspräsidium Kassel öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger im Agrarbereich sollte zur Erstellung der landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse hinzugezogen werden. Darüber hinaus ist im Rahmen erforderlicher Existenzgefährdungsgutachten auch die Ermittlung und Bewertung kumulativer Beeinträchtigungen durch weitere Planungen im Umfeld zu berücksichtigen, die „als Summe der einzelnen Teile“ durch weiteren Flächenentzug, Auswirkungen auf die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe haben. So ist bekannt, dass der mit 20,5 % Flächenverlust betroffene Betrieb durch Planvorhaben auch in anderen

Gebietskörperschaften (z.B. in der Gemarkung Kiedrich: Errichtung Bauhof) Flächen verliert.

Erschwerend kommt hinzu, dass der betroffene landwirtschaftliche Betrieb eine Schweine- und Hühnerhaltung führt. Durch die anstehenden Verluste seiner Bewirtschaftungsflächen besteht die Gefahr, dass der Betrieb zukünftig nicht mehr über eine ausreichende Futtergrundlage durch eigene landwirtschaftliche Nutzflächen verfügt und dadurch in die Gewerblichkeit mit allen damit verbundenen finanziellen Nachteile rutschen wird.

(Exkurs: Je mehr Fläche ein Landwirt bewirtschaftet, desto mehr Vieheinheiten darf er halten, ohne in eine gewerbliche Tierhaltung überzugehen. Entscheidend für die Betrachtung als gewerbliche Tierhaltung ist also die verfügbare Fläche und die Tierzahl umgerechnet in Vieheinheiten. Es sind genaue Grenzen festgeschrieben: Wenn ein Landwirt bis zu 20 Hektar bewirtschaftet, dürfen beispielsweise ohne Gewerbe nicht mehr als 10 Vieheinheiten gehalten werden. Für weitere Fläche darf nur eine bestimmte Anzahl an Vieheinheiten hinzukommen. Für die nächsten 10 ha nicht mehr als 7 Vieheinheiten, für die nächsten 20 ha und nicht mehr als 6 Vieheinheiten, für die nächsten 50 ha nicht mehr als 3 Vieheinheiten und für die die weitere Fläche nicht mehr als 1,5 Vieheinheiten.).

Laut Antragsunterlagen soll keine Existenzgefährdung bestehen. Das ist nach der Einschätzung unserer Fachbehörde zwingend in einem Fachgutachten zur Gefährdung nachzuweisen.

Das Ergebnis der Betroffenheitsanalyse muss vorliegen, bevor über das beantragte Bauleitverfahren entschieden wird. Eine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe muss ausgeschlossen sein. Sollte eine Existenzgefährdung durch Tausch-/Ersatzflächen im vorliegenden Verfahren abgewendet werden können, darf der Entzug dieser Tausch-/Ersatzflächen nicht im Gegenzug zu einer Existenzgefährdung eines anderen landwirtschaftlichen Betriebes führen.

Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen liegt während der Dauer des Anlagenbetriebes gerade nicht vor, auch nicht durch die Mahd von extensivem Grünland oder der Schafbeweidung. Es handelt sich um als nichtlandwirtschaftlich eingestufte Flächen, auch im Sinne der Förderpolitik im Rahmen der EU-Agrardirektzahlungen.

Eine im Zielabweichungsverfahren geforderte Rückbauverpflichtung ist in den Planunterlagen beschrieben und ist innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren nach Betriebsaufgabe festgesetzt. Zudem sollte als Folgenutzung eine landwirtschaftliche Nutzung (vorzugsweise Ackernutzung) festgesetzt werden.

Die naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffs sollte möglichst innerhalb des Vorhabengebiets vorgenommen werden, sollte dies nicht möglich sein, ist ein Ausgleich durch Erwerb von Ökopunkten anzustreben oder Maßnahmen im Wald oder an Gewässern umgesetzt werden. Weitere landwirtschaftliche Flächen eines Vorranggebiets für Landwirtschaft dürfen hierfür nicht beansprucht werden. Sollten Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen (z.B. für die Feldlerche) auf landwirtschaftlichen Flächen erforderlich werden, können diese in Absprache mit dem jeweiligen Bewirtschafter betroffener Flächen und unter Berücksichtigung seiner Betriebsstruktur umgesetzt werden.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft weist das Planvorhaben aufgrund fehlerhafter bzw. unvollständiger Antragsunterlagen und insbesondere der im Raum stehenden Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe zum gegenwärtigen Zeitpunkt Besonderheiten eines atypischen Ausnahmefalles auf. Es ist nicht nachvollziehbar belegt, dass keine Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe vorliegt. Demnach werden erhebliche Bedenken gegen die Planung erhoben.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

Freundliche Grüße
im Auftrag



Andreas Eckert



hessenARCHÄOLOGIE



Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Bieberich · 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Hendel + Partner

Friedrich-Bergius-Straße 9
65203 Wiesbaden

Akteurzeichen

Bearbeiter/in	Dr. Dieter Neubauer
Durchwahl	(0611) 6906-132
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	Dieter.Neubauer@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	
Datum	28.08.2025

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Dieter Neubauer
Bezirksarchäologe

Bauleitplanung der Gemeinde Schlagenbad, Ortsteil Obergladbach
Bebauungsplan „Solarpark Obergladbach“
Hier: Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aus dem unmittelbar an die Planungsfläche angrenzenden Waldgebiet sind vorgeschichtliche Grabhügel bekannt (Fundstelle Obergladbach 003). Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie abzustimmen. Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern unter „C.1. Denkmalschutz“ auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

Schloss Bieberich/Ostflügel
65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de
<https://lfd.hessen.de>

T +49 611 6906-0/-131
F +49 611 6906-137



ERLEBENSRAUM
STADT·LAND·FLUSS



NATURPARK RHEIN TAUNUS · Veltenmühlweg 5 · 65510 Idstein

Planungsbüro Hendel + Partner
Friedrich-Bergius-Straße 9
65203 Wiesbaden

Veltenmühlweg 5
65510 Idstein
Telefon 06126 4379
info@naturpark-rhein-taunus.de
www.naturpark-rhein-taunus.de

Betr.: Stellungnahme des Naturparks Rhein-Taunus und des Wanderverbands Hessen e. V. zum geplanten Solarpark Obergladbach

Datum: 15.08.2025
Unser Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Naturpark Rhein-Taunus und der Wanderverband Hessen e. V. unterstützen grundsätzlich die Energiewende und den Ausbau erneuerbarer Energien. Dabei ist es aus unserer Sicht jedoch von entscheidender Bedeutung, dass neue Infrastrukturprojekte im Einklang mit den Belangen des naturnahen Tourismus, insbesondere des Wanderns, stehen. Wanderwege sind nicht nur Freizeitwege, sondern Teil eines landesweit bedeutenden Kultur- und Naturerbes.

Die Gemeinde Obergladbach liegt in einem landschaftlich besonders reizvollen Abschnitt des Naturparks Rhein-Taunus. Das Gebiet ist durch ein gut ausgebautes und regional wie überregional genutztes Wanderwegenetz erschlossen – darunter auch markierte Hauptwanderwege des Wanderverbands.

Schutz des Wanderwegenetzes


Wir nehmen mit Sorge zur Kenntnis, dass durch die geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie durch zugehörige Einzäunungen (Gatter) möglicherweise Wanderwege durchtrennt, gesperrt oder in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden könnten.

Wir lehnen die Durchschneidung oder Sperrung markierter Wanderwege im Bereich der geplanten PV-Anlagen ausdrücklich ab. Wanderwege sind zentrale touristische Infrastrukturelemente und besitzen insbesondere im ländlichen Raum hohe Bedeutung für Naherholung, sanften Tourismus und Regionalentwicklung.




Seite 1 von 3

ERLEBENSRAUM
STADT·LAND·FLUSS



Wir fordern:

- Eine vollständige kartografische Darstellung aller betroffenen Wanderwege, insbesondere solcher mit offizieller Markierung (z. B. Prädikatswege, Hauptwanderwege, Naturparkwege),
- den Erhalt der Wegeführungen in ihrer bestehenden Linienführung, ohne Umwege, Sperrungen oder Unterbrechungen durch Zäune,
- ggf. barrierefreie Querungsmöglichkeiten in Form von Schleusen, Toren oder offenen Trassenbereichen.

Ein Verlust der Wegeverbindungen oder deren Umlegung durch infrastrukturell geprägte Bereiche wäre mit den Zielen des Landeswanderwegekonzepts nicht vereinbar und aus unserer Sicht inakzeptabel.



Landschaftsbild und Wandererlebnis

Für Wandernde ist das Landschaftserlebnis ein zentraler Bestandteil der Motivation. Die visuelle Qualität der Umgebung beeinflusst direkt den Erholungswert und die Attraktivität der Wanderroute.

Die Errichtung großflächiger PV-Freiflächenanlagen in exponierter oder weit einsehbarer Lage kann zu einer erheblichen Störung des Landschaftsbildes führen – insbesondere bei standardisierten, dunkel glänzenden Modulen.

Wir fordern daher:

- die Prüfung alternativer Modulfarben, die sich besser in die Landschaft einfügen, z. B. erd- oder grasgrüne Töne,
- den Verzicht auf spiegelnde Oberflächen, um Blendungen zu vermeiden,
- eine landschaftsbildliche Begutachtung und visuelle Simulationen aus betroffenen Wanderperspektiven.

Seite 2 von 3

ERLEBENSRAUM
STADT · LAND · FLUSS



Stellungnahme im Kontext der touristischen Regionalentwicklung

Das betroffene Gebiet ist in den letzten Jahren gezielt in touristische Wandernetzwerke eingebunden worden. Der Naturpark Rhein-Taunus ist als Wanderregion etabliert, unter anderem über Kooperationen mit örtlichen Vereinen und dem Wanderverband selbst.

Photovoltaikprojekte dieser Größenordnung müssen sich daher in ein langfristiges, nachhaltiges Tourismuskonzept einfügen – nicht entgegenlaufen.

Fazit

Der Wanderverband Hessen e. V. lehnt die vorliegenden Planungen in ihrer aktuellen Form ab, sollten Wanderwege durchtrennt oder das Landschaftsbild entlang touristisch relevanter Routen erheblich beeinträchtigt werden.

Wir fordern die Projektträger auf, in enger Abstimmung mit den örtlichen Wegemanagern, Gemeinden und dem Naturpark:

- das Wegenetz vollständig zu erhalten,
- Querungsmöglichkeiten bei Zäunen zu schaffen,
- landschaftsbildverträglichere Gestaltungsmöglichkeiten der Anlagen zu prüfen,
- und die Auswirkungen auf das Wandererlebnis detailliert darzustellen.

Gerne stehen wir für eine fachliche Abstimmung oder Beteiligung im weiteren Verfahren zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Ramona Divivier

HF-Naturschutz und Kulturlandschaft im Naturpark Rhein-Taunus

Beauftragte des Wanderverbands Hessen für gesetzlichen Naturschutz

im Landkreis Rheingau-Taunus-Kreis und Wiesbaden



Sehr geehrte Frau Dembeck,

die IHK Wiesbaden begrüßt grundsätzlich den Ausbau erneuerbarer Energien und erkennt den Beitrag von Photovoltaikanlagen zur Energiewende an. Gleichzeitig mahnt sie zur sparsamen und zielgerichteten Flächen-Inanspruchnahme, um Nutzungskonflikte mit Gewerbe, Landwirtschaft und Naturschutz zu vermeiden und die wirtschaftliche Entwicklung langfristig zu sichern.

Im Landesentwicklungsplan wird dargestellt, dass die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf baulichen Anlagen Vorrang vor der Errichtung großflächiger Anlagen auf Freiflächen hat (5.3.2.1 (z)). Und auch im Regionalplan wird die Aussage getroffen, dass die Errichtung von Photovoltaikanlagen im baulichen Bestand, auf Dächern oder an Fassaden bereits versiegelter Flächen bzw. Flächen der wirtschaftlichen und militärischen Konversion Priorität genießt. (G.2.2-3)

Im Landesentwicklungsplan steht weiterhin, dass im Gebäudebestand und bei Neubauten ein umfangreiches Potenzial geeigneter Flächen für die Nutzung der Solarenergie zur Erzeugung von Elektrizität und Wärme zur Verfügung steht. Dieses Potenzial muss durch vorausschauende regional- und insbesondere kommunale Planung genutzt werden. Folglich sollen Standorte für Freiflächen-Solaranlagen nur ausnahmsweise im Freiraum festgelegt werden (Begründung 5.3.2.1-1).

Auch im Teilplan erneuerbarer Energien wird der Grundsatz festgelegt, dass zur Umwandlung solarer Strahlungsenergie in Strom vorrangig Photovoltaikanlagen auf und an Gebäuden genutzt werden (G3.4.1-1) sollten.

Damit ist klar: Der Vorrang liegt bei Dachflächen, Freiflächen sind nachrangig zu behandeln. Erforderlich ist aus unserer Sicht zudem eine sorgfältige Standortprüfung und eine Priorisierung bereits vorbelasteter Flächen (Deponien, Konversionsflächen etc.).

Um den Druck auf Flächen grundsätzlich zu minimieren, könnten diese auch einer Doppelnutzung zugeführt werden. Agri-Photovoltaik (Agri-PV) bezeichnet ein Verfahren zur gleichzeitigen Nutzung von Flächen für die landwirtschaftliche Pflanzenproduktion (Photosynthese) und die PV-Stromproduktion (Photovoltaik). So kann eine Fläche gleichzeitig sowohl für die landwirtschaftliche Pflanzenproduktion (Photosynthese) als auch für die Solarstromerzeugung (PV) genutzt werden.

In der Solarstrategie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz vom 05.05.2023 wurde das Ziel gesetzt, Agri-PV stärker zu nutzen. Begründet wurde dies damit, dass Agri-PV-Anlagen eine zeitgleiche Nutzung einer Fläche für die Photovoltaik als auch für die Landwirtschaft und den Gartenbau möglich machen. Die Flächen bleiben so für die

Landwirtschaft bzw. den Gartenbau weitgehend erhalten. Darüber hinaus ermöglicht oder verbessert die Agri-PV teilweise sogar eine landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung, in dem bspw. die Pflanzen durch Solarmodule gegen Witterungseinflüsse geschützt werden.

Aus Sicht der Wirtschaft ist die Kombination von Energieerzeugung und landwirtschaftlicher Nutzung dringend weiterzuentwickeln. Agri-PV sollte bei neuen Vorhaben aktiv geprüft und gefördert werden. Die IHK Wiesbaden regt an, das Vorhaben im Lichte der genannten Nutzungskonkurrenzen, der (potenziellen) wirtschaftlichen Folgen für das Gewerbe sowie der Möglichkeiten zur Flächeneffizienz (Agri-PV) nochmals kritisch zu prüfen.

Hinsichtlich der Einzäunung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage und auch unter dem Sicherheitsaspekt für die Naherholung regen wir an, bei der Fahrbahnbreite der Wirtschaftswege/ Feldwege den Begegnungsverkehr landwirtschaftlicher Fahrzeuge zu berücksichtigen, um deren uneingeschränkte Nutzung weiterhin zu gewährleisten. Unterstützen könnten zum Beispiel Ausweichbuchten und das stärkere Zurücksetzen der Zaunanlagen – aktuell sind mind. 0,5 Meter geplant.

In der Begründung (Seite 13 unter 4.4. Einfriedung) und den TF (Seite 5 unter B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften) steht, dass zwischen Boden und dem unteren Abschluss des Zauns ein Mindestabstand von mindestens **10 cm** verbleibt. Im Umweltbericht steht unter 7.5 Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht: "Zusätzlich werden Vermeidungsmaßnahmen nach dem Artenschutzrecht notwendig, die den Eintritt artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG vermeiden. Unter V5 steht: „Zaunbau mit **ca. 20 cm** bodennahem Abstand zur Vermeidung von Barrierewirkungen für Amphibien und Kleinsäuger (Vermeidung von Barrierewirkungen, Beitrag zur Biotopvernetzung)."

Wir regen an, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden und in der Begründung und den Textlichen Festsetzungen 20 cm bodennahen Abstand zwischen Boden und dem unteren Abschluss des Zauns festzusetzen.

Freundliche Grüße

Christine Fritsch

Botanische Vereinigung für
Naturschutz in Hessen e.V.
Schiffenberger Weg 14
35435 Wetzlar

Naturschutzbund Deutschland
Landesverband Hessen e.V.
Friedenstraße 26
35578 Wetzlar

Thomas Burckard
Kiefernweg 1
65385 Rüdesheim am Rhein

Datum: 13.08.2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Schlangenbad
Planverfahren „Solarpark Obergladbach“**

Vorentwurf

Stellungnahme der oben genannten Verbände

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben angeführten, nach dem BNatSchG anerkannten Verbände, bedanken sich für die Zusendung der Planunterlagen. Im Auftrag der Verbände gebe ich nach Prüfung der Unterlagen zu dem vorliegenden Vorentwurf eine Stellungnahme ab.

Die Naturschutzverbände befürworten grundsätzlich den naturverträglichen Ausbau der erneuerbaren Energien in angemessenem Umfang und nach den erforderlichen Umweltstandards und damit auch von Photovoltaikanlagen, die einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende leisten. Jedoch muss der Fokus beim Ausbau der Photovoltaik verstärkt auf Dachanlagen von Gebäuden und befestigten Flächen (z.B. große Parkplatzflächen bei Supermärkten, etc.) gelegt werden und nicht der „Verspiegelung“ der Landschaft dienen, selbst wenn die Klimaziele nicht allein durch Dachflächennutzung erreicht werden.

Die in dem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes, Entwicklung der Flächen zu einer extensiven Grünfläche werden begrüßt. Um eine Beweidung auch unter den Modulen zu ermöglichen, empfehlen wir eine Höhe der Unterkante der Modultische von mindestens 80 cm über dem Gelände, damit Schafe oder Ziegen besser unter die Modultische gelangen. Art, Häufigkeit und Intensität der Beweidung soll verbindlich festgelegt und überwacht werden.

Die Wanderkorridore zwischen den nicht genutzten, verbleibenden Flächen sollten mindestens 10 Meter breit angelegt werden, um Wanderbewegungen auch von Großwild zu ermöglichen.

Ebenfalls dürften die zu schaffenden Brutflächen für die Feldlerchen größer dimensioniert und weitläufiger verteilt werden, um nicht nur den Zustand des „schlechten Erhaltungszustandes“ nach FFH zu erhalten, sondern auch um positive Effekte in der Population zu erreichen. (Verbesserung des Erhaltungszustandes, auch wenn keine Fläche im FFH-Gebiet liegt. Auch hier sollte ein verbindliches Monitoring nach Beendigung der Baumaßnahmen eingerichtet werden, um Erfolg oder Misserfolg der Maßnahmen zu erkennen und nachjustieren zu können.

Die Verbände begrüßen die Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen und auch eine „Möblierung“ mit Stein- und Totholzhaufen um die potentielle ökologische Vielfalt auf den Ausgleichsflächen zu beleben. Ähnliche Maßnahmen sind auch in den Randbereichen der Modulflächen sehr gerne gesehen.

Um Lichtverschmutzung entgegen zu wirken, ist der Verzicht auf dauerhafte nächtliche Beleuchtung im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Art und Entfernung der Anschlüsse an bestehende Hochspannungsleitungen muss im Vorfeld geklärt werden und ebenfalls bei entsprechendem Eingriffstatbestand bilanziert und ausgeglichen werden.

Soweit meine Stellungnahme für die oben genannten Naturschutzverbände. Wir hoffen auf eine weitgehende Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen