



Stelle:	Der Gemeindevorstand
Datum:	28.08.2024
Az.:	610-01 Solarpark Wohnbach
Vorlagennr:	BV 0762/2024

Beschlussvorlage

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim; Bebauungsplan „Solarpark Wohnbach,“; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Die ABO Energy GmbH & Co. KGaA plant die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einer geeigneten, aktuell landwirtschaftlich genutzten und bereits überwiegend vertraglich gesicherten Fläche in Wölfersheim-Wohnbach.

Die Anlage kann mit einer jährlichen Stromproduktion von rd. 18 Mio. Kilowattstunden rein rechnerisch über 5.000 Haushalte versorgen. Wölfersheim profitiert langfristig finanziell von einem weiteren Solarpark durch Pachteinnahmen, Kommunalabgabe und Gewerbesteuer. Aufgrund einer angestrebten Kooperation von ABO Energy GmbH & Co. KGaA mit der Wölfersheim-ovag Energie GmbH kann diese die Anlage zusätzlich nach Errichtung übernehmen und betreiben. Durch die Übernahme können 50% des Gewinns aus der Wölfersheim-ovag Energie GmbH an die Gemeinde Wölfersheim fließen.

Notwendigkeit & Ziel der Planung

Für den Bereich südlich der A45 (vgl. Abb. 1) in der Gemarkung Wohnbach soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Wohnbach“ durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim beschlossen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden. Planziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen. Die Gemeinde plant das Vorhaben in Abstimmung mit dem Projektentwickler ABO Energy. Durch die Errichtung der Anlagen soll die nachhaltige Energieversorgung der Gemeinde Wölfersheim ausgebaut und im regionalen Maßstab gesichert werden. Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, wodurch die Schaffung von Bauplanungsrecht notwendig wird, da der Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB für diesen Solarpark nur in Teilen zutrifft. Die Belange von Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln. Dies erfolgt im Verfahren im Rahmen eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB inkl. des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages inkl. Eingriffs-Ausgleichbilanzierung.

Neben der Ausweisung von Bauflächen werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Die Ziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Verfahren wird als zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Abb. 1: Übersichtskarte Geltungsbereich auf Luftbild



Flächencharakteristik, Geltungsbereich und Erschließung

Das in Abb. 1 hervorgehobene Plangebiet ist charakterisiert durch intensive Ackerlandnutzung. Im Westen und Osten des Plangebietes befinden sich kleinere Waldgebiete, abseits davon in Richtung Süden ist das Landschaftsbild weitestgehend offen.

Formal umfasst der 19,9 ha große Geltungsbereich in der Gemarkung Wohnbach die folgenden Flurstücke: 20, 21, 22, 24, 27, 28, 29, 30, 37, 39, 40, jeweils in der Flur 7. Hinzu kommen die Wegeparzellen 25, 26 und 36.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die landwirtschaftlichen Wirtschaftswege in Richtung Nordwesten über die Autobahnbrücke (Richtung Ortsteil Wohnbach). Von dem Feldwegekreuz aus bestehen die Optionen über die Autobahnbrücke auf die L3136 zu gelangen. Alternativ gelangt man auch über gut ausgebaute Feldwege im Osten über Römerstraße oder über die L3354 zwischen Wölfersheim und Wohnbach. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird kein gesteigertes Verkehrsaufkommen angenommen. Lediglich in der Bauphase entsteht durch den Materialtransport und die dazugehörige Logistik eine entsprechende Verkehrslast.

Vorgaben der übergeordneten Planung

Im regionalen Flächennutzungsplan der Region FrankfurtRheinMain von 2010 (RegFNP 2010) ist das Plangebiet von einem *Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft* und Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz überlagert.

Der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) und der RegFNP 2010 wurden 2019 durch den Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) Südhessen ergänzt. Im TPEE sind Gebietskategorien aufgelistet, die für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen grundsätzlich ungeeignet sind (G3.4.1-3):

- Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung;
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft;
- Vorranggebiet für Forstwirtschaft;
- Trassen und Standorte der regionalplanerisch dargestellten Verkehrs- und Energieinfrastruktur.

Und Gebietskategorien, in denen die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist (G3.4.1-4):

- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung;
- Vorranggebiet für Landwirtschaft;
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz;
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug;
- Vorranggebiet Regionalparkkorridor;
- Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand;
- Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten;
- **Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft;**
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft;
- Vorranggebiet für Windenergienutzung;
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen;
- **Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.**

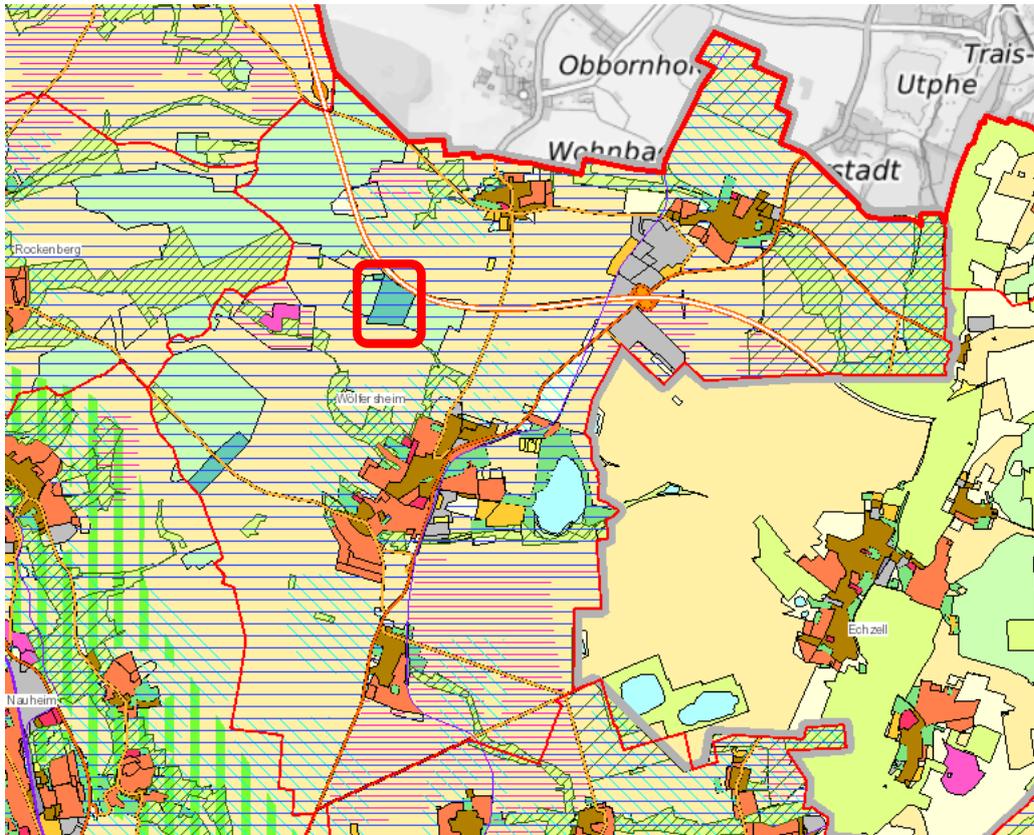
Konsequenz RegFNP 2010 für die Bauleitplanung:

Das Vorhaben bedarf gemäß G3.4.1-4 einer besonderen Einzelfallprüfung durch das Regierungspräsidium Darmstadt (Zielabweichungsverfahren). Hier bestehen jedoch sehr gute Voraussetzungen, da das Vorhaben keine Vorranggebiete bzw. Ziele der Raumordnung in Anspruch nimmt.

Generell ist eine Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO planungsrechtlich möglich, wenn die Ziele und Belange der Raumordnung nicht von der Planung betroffen sind. Die „Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft“ stellen gemäß RPS/RegFNP 2010 ein Angebot zur Waldneuanlage dar, enthalten jedoch keine Aufforstungsverpflichtung.

Eine dauerhafte Versiegelung der Fläche erfolgt auch nicht. Durch die Vergabe von Baurecht auf Zeit kann einer Festlegung der Flächen für z.B. die Landwirtschaft ebenfalls entsprochen werden.

Abb. 2: Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Wald Zuwachs/Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft



Quelle: [Geoportal des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain / Regionalverband FrankfurtRheinMain \(region-frankfurt.de\)](http://Geoportal des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain / Regionalverband FrankfurtRheinMain (region-frankfurt.de))

Weitere planungsrelevante Themen & Sonstiges:

- Schutzgebiete werden von der Planung nicht betroffen.
- Gewässerstrukturen, die in den Örtlichkeiten erkennbar sind, werden von der Planung nicht betroffen.
- Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungs- oder Hochwasserschutzgebietes;
- Belange des Artenschutzes sind im Rahmen des Verfahrens zu prüfen.
- Die erforderliche Kabeltrasse ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Für die externe Kabeltrasse wird dann separat ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und mit der Fachbehörde abgestimmt.
- **Die Kosten des Bauleitplanverfahrens übernimmt der Vorhabenträger ABO Wind AG.**

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung fasst folgende Beschlüsse:

Beschlussfassung Bebauungsplan „Solarpark Wohnbach“ und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

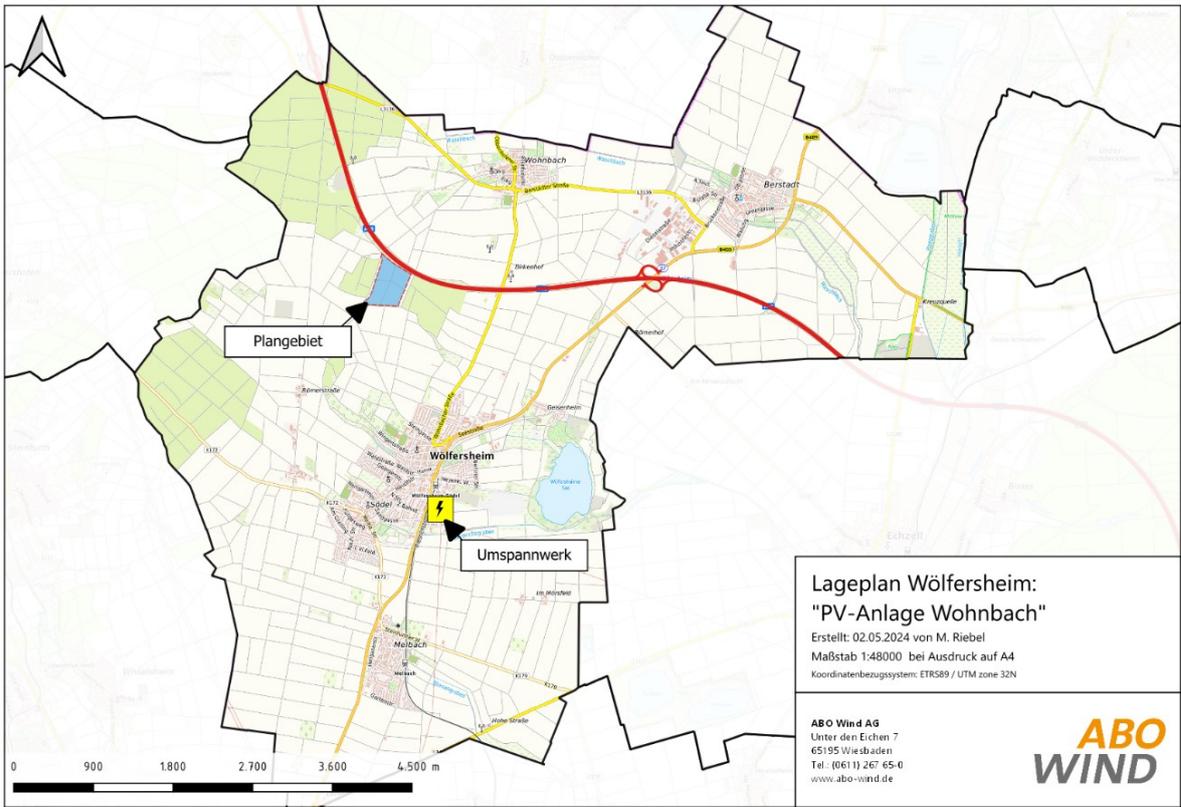
1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Wohnbach“¹ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in diesem Bereich.
2. Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der FNP-Änderung sind der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen. Folgende Flurstücke und Wegeparzellen werden vom Geltungsbereich erfasst: 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 36, 37, 39, 40, jeweils Flur 7 der Gemarkung Wohnbach. Das Planungsgebiet liegt unmittelbar südlich der A45 zwischen zwei Waldstücken.
3. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes i.S.d. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen (Photovoltaik-Freiflächenanlagen). Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden entsprechend Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) dargestellt. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Solarparks, um eine nachhaltige Energieversorgung durch erneuerbare Solarenergie aufzubauen und die regionale Versorgung zu sichern. Die Schaffung von Bauplanungsrecht wird für dieses Vorhaben aufgrund des nur teilweise vorhandenen Privilegierungstatbestandes des § 35 BauGB für einen Solarpark notwendig. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Die Ziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.
4. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der FNP-Änderung erfordern eine Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB, in der die Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht (inkl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung zum Bebauungsplan bzw. FNP-Änderung zu integrieren.
6. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird durch die Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde und durch Auslegung der Unterlagen in der Verwaltung durchgeführt. Gleichzeitig erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
7. Die Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.

8. Die Gemeindevertretung beauftragt den Gemeindevorstand mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens inkl. Kostenübernahme mit der ABO Energy GmbH & Co. KGaA und zum Abschluss eines Nutzungsvertrages zwecks Verpachtung der gemeindeeigenen Grundstücke und Wegeparzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans an die ABO Energy GmbH & Co. KGaA.
9. Die Gemeindevertretung beauftragt die Wölfersheim-ovag Energie GmbH mit dem Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit der ABO Energy GmbH & Co. KGaA, um ein Vorkaufsrecht für den geplanten Solarpark Wohnbach sicherzustellen.
10. Die Gemeindevertretung ermächtigt den Gemeindevorstand zur Beantragung eines Zielabweichungsverfahrens für eine Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010).

Eike See
Bürgermeister

Anlage 1 – Lageplan

Plangebiet im Gemeindegebiet



Copyrights: © wetransform GmbH 2020, © Geofabrik GmbH, © BKG

