

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS

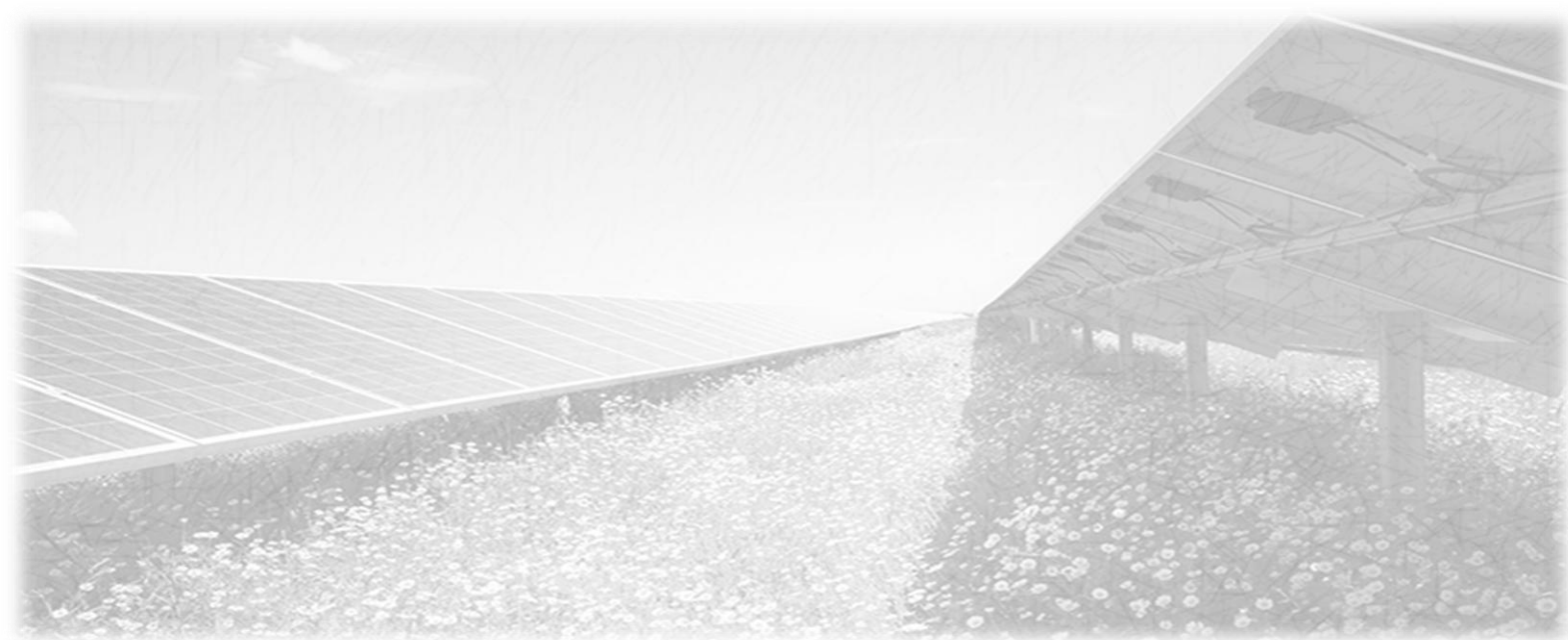


Stadt Reinheim / Ortsteil Ueberau

Flächennutzungsplan-Teiländerung im Bereich
Bebauungsplan „Bürgersolarpark Reinheim“

Begründung

Verfahrensstand: Entwurf – Formelle Beteiligung



Flächennutzungsplan-Teiländerung im Bereich Bebauungsplan „Bürgersolarpark Reinheim“

bearbeitet im Auftrag der

ENTEGA AG

Frankfurter Straße 100
64293 Darmstadt



in Zusammenarbeit mit der

Stadt Reinheim

Cestasplatz 1
64354 Reinheim



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg



Tel.: 06841 / 95932 70

Fax: 06841 / 95932 71

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: **24.06.2026**

Inhaltsverzeichnis

Seite

<u>1</u>	<u>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</u>	<u>4</u>
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
1.1.1	Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage	4
1.1.2	Förderung erneuerbarer Energien als Beitrag zum Klimaschutz	5
1.1.3	Landesplanerische Zielsetzungen und Klimaschutz in Hessen	6
1.1.4	Städtebauliche Zielsetzung und planerische Abwägung	6
1.1.5	Beitrag der Planung zur nachhaltigen Entwicklung	7
1.2	Gründe für die Standortwahl	7
1.2.1	Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer	7
1.2.2	Günstige Netzanbindung	7
1.3	Prüfung von Planungsalternativen	8
<u>2</u>	<u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>9</u>
<u>3</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>10</u>
3.1	Lage des Plangebietes, Topographie	10
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	11
3.3	Derzeitige Situation, vorhandene Nutzungen und Umgebungsnutzung	12
<u>4</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>12</u>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	12
4.1.1	Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (Letzte Änderung: 08.07.21)	13
4.1.2	Regionalplan Südhessen	14
4.1.3	Teilplan erneuerbare Energien 2019	16
4.1.4	Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung	19
<u>5</u>	<u>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u>	<u>19</u>
<u>6</u>	<u>UMWELTBERICHT</u>	<u>20</u>
6.1	Vorbemerkungen	20
6.2	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM STANDORT	21
6.2.1	Lage und Nutzung	21
6.2.2	Art des Vorhabens / umweltrelevante Darstellungen	21
6.2.3	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	22
6.3	BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE	22
6.3.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	22
6.3.2	Naturraum und Relief	22
6.3.3	Geologie und Böden	22

6.3.4	Oberflächengewässer und Grundwasser	22
6.3.5	Klima und Lufthygiene	23
6.3.6	Arten und Biotope	23
6.3.7	Fauna	23
6.3.8	Immissionssituation	23
6.3.9	Kultur- und Sachgüter	23
6.4	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	24
6.4.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	24
6.4.2	Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten	25
6.4.3	Auswirkungen auf den Menschen	25
6.4.4	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	26
6.4.5	Wechselwirkungen	26
6.4.6	Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen	26

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG 27

7.1	Auswirkungen der Planung	27
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	27
7.1.2	Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	27
7.1.3	Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	28
7.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	28
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	28
7.1.6	Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft	28
7.1.7	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung mit Energie	28
7.1.8	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs	29
7.1.9	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	29
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	29
7.2.1	Argumente für die Änderung des Flächennutzungsplanes	29
7.2.2	Argumente gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes	29
7.3	Fazit	29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle OpenStreetMap).....	10
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes	11
Abbildung 3: Acker (links) und Gebüsch im Osten (Foto: ARGUS CONCEPT).....	12
Abbildung 4: Baumgruppe im Westen des Plangebietes (Foto: ARGUS CONCEPT).....	12
Abbildung 5 Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hessen	13

Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen	15
Abbildung 7: Auszug aus dem Teilplan erneuerbare Energien	17
Abbildung 8: Rechtwirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim	20
Abbildung 9: FNP der Stadt Reinheim nach Teiländerung	20

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die ENTEGA AG beabsichtigt in der Stadt Reinheim im Bereich des Ortsteils Ueberau die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinheim am 27.09.2022 auf Antrag der ENTEGA AG den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bürgersolarpark Reinheim“ gefasst. Parallel hierzu erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auf beiden Planungsebenen konsistent herzustellen.

Mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH beauftragt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die maßgeblichen fachlichen Anforderungen und Hinweise ermittelt. Diese betreffen insbesondere:

- Belange des Natur- und Artenschutzes,
- wasserwirtschaftliche Anforderungen (insbesondere Lage im Wasserschutzgebiet),
- Belange der Landwirtschaft und des Bodenschutzes,
- technische Infrastrukturen (Leitungen und Schutzstreifen),
- sowie weitere fachrechtliche Rahmenbedingungen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen einer Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ausgewertet. Die daraus resultierenden Anpassungen und Ergänzungen sind in den vorliegenden Planunterlagen zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingeflossen.

1.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1.1 Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage

Ziel der Planung ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

Geplant ist die Entwicklung einer Photovoltaikanlage mit aufgeständerten Modultischen innerhalb eines als Sondergebiet festgesetzten Bereichs. Die Module werden in Reihen angeordnet und auf Gestellen installiert, die in der Regel ohne großflächige Versiegelung in den Boden eingebracht werden (z. B. mittels Ramppfosten). Neben den Modultischen sind technische Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatoren und Übergabestationen Bestandteil der Anlage.

Im Gegensatz zu sogenannten Agri-Photovoltaikanlagen erfolgt keine gezielte gleichzeitige landwirtschaftliche Hauptnutzung im Sinne einer Doppelnutzung der Fläche. Gleichwohl wird die Fläche während der Betriebsphase typischerweise als extensiv gepflegtes Grünland bewirtschaftet.

Hieraus ergeben sich folgende funktionale und ökologische Aspekte:

- weitgehende Vermeidung von Bodenversiegelung,
- Entwicklung extensiver Vegetationsstrukturen,
- Reduzierung von Nährstoffeinträgen gegenüber intensiver landwirtschaftlicher Nutzung,
- Verbesserung der Habitatbedingungen für bestimmte Tierarten (insbesondere Offenlandarten bei entsprechender Maßnahmenkonzeption).

Die Anlage stellt somit nicht nur eine technische Infrastruktur zur Energiegewinnung dar, sondern kann – bei entsprechender Ausgestaltung – auch ökologische Aufwertungen innerhalb der Agrarlandschaft bewirken.

1.1.2 Förderung erneuerbarer Energien als Beitrag zum Klimaschutz¹

Der Ausbau erneuerbarer Energien ist ein zentraler Bestandteil der nationalen und europäischen Klimaschutzstrategie.

Mit dem Inkrafttreten des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2023 wurde in § 2 gesetzlich festgelegt, dass Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Dieser Grundsatz ist in der bauleitplanerischen Abwägung als besonders gewichtiger Belang zu berücksichtigen.

Die energiepolitischen Zielsetzungen der Bundesrepublik Deutschland sind im Klimaschutzgesetz sowie in den Ausbaupfaden des EEG konkretisiert. Danach soll der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch bis zum Jahr 2030 auf mindestens 80 % gesteigert werden.

Nach aktuellen Zahlen lag der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch in Deutschland im Jahr 2024 bei rund 54 %. Dies entspricht einem deutlichen Anstieg gegenüber den Vorjahren, verdeutlicht jedoch zugleich den weiterhin erheblichen Ausbaubedarf zur Erreichung des 80 %-Ziels innerhalb weniger Jahre.

Parallel hierzu wird ein steigender Strombedarf prognostiziert. Während der Bruttostromverbrauch derzeit bei etwa 500–550 TWh pro Jahr liegt, wird für das Jahr 2030 ein Bedarf von ca. 600–750 TWh erwartet. Ursächlich hierfür ist insbesondere die fortschreitende Elektrifizierung von:

- Industrieprozessen,
- Wärmeversorgung (z. B. Wärmepumpen),
- sowie Verkehr (Elektromobilität).

Zur Deckung dieses steigenden Bedarfs ist ein erheblicher Ausbau der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien erforderlich. Für die Photovoltaik sieht das EEG einen Ausbau auf eine installierte Leistung von mindestens 215 GW bis 2030 vor (zum Vergleich: Ende 2024 ca. 81 GW installiert).

Der hierfür notwendige Flächenbedarf kann nicht ausschließlich über Dachanlagen gedeckt werden, sodass Freiflächen-Photovoltaikanlagen eine zentrale Rolle beim Erreichen der Ausbauziele einnehmen.

Darüber hinaus leisten erneuerbare Energien einen wesentlichen Beitrag:

- zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen,
- zur Verringerung der Importabhängigkeit von fossilen Energieträgern,
- sowie zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung.

¹ Quellen:

- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), „Erneuerbare Energien in Zahlen“, 2024/2025
- Umweltbundesamt (UBA), „Entwicklung der erneuerbaren Energien“, 2024
- EEG 2023, § 2 sowie Ausbaupfade gemäß § 4 EEG

Die energiepolitischen Zielsetzungen stehen zudem im Kontext internationaler Vereinbarungen, insbesondere des Übereinkommens von Paris, das eine weitgehende Treibhausgasneutralität bis zur Mitte des Jahrhunderts vorsieht.

1.1.3 Landesplanerische Zielsetzungen und Klimaschutz in Hessen²

Auch auf Ebene des Landes Hessen bestehen ambitionierte Zielsetzungen im Bereich Klimaschutz und Energiewende.

Mit dem Klimaplan Hessen verfolgt das Land das Ziel, spätestens bis zum Jahr 2045 Klimaneutralität zu erreichen. Hierzu wurden verbindliche Zwischenziele definiert:

- Reduktion der Treibhausgasemissionen um mindestens 65 % bis 2030,
- Reduktion um mindestens 88 % bis 2040 (jeweils gegenüber dem Basisjahr 1990).

Der Anteil erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung in Hessen lag zuletzt bei rund 50 % (Stand ca. 2023/2024), wobei insbesondere Photovoltaik und Windenergie die tragenden Säulen darstellen.

Im Bereich der Photovoltaik weist Hessen ein erhebliches Ausbaupotenzial auf. Die installierte Leistung lag im Jahr 2024 bei rund 4,5–5 GW, wobei ein deutlicher Ausbau insbesondere im Bereich der Freiflächenanlagen vorgesehen ist.

Der Klimaplan Hessen sowie ergänzende energiepolitische Strategien des Landes sehen vor:

- eine deutliche Steigerung der installierten Leistung erneuerbarer Energien,
- eine verstärkte Nutzung bislang untergenutzter Flächenpotenziale,
- sowie eine Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen leisten hierbei einen wichtigen Beitrag, da sie:

- kurzfristig realisierbar sind,
- hohe spezifische Erträge ermöglichen,
- und im Vergleich zu anderen Energieerzeugungsformen eine hohe Flächeneffizienz aufweisen.

Gleichzeitig ist im Rahmen der Planung eine sorgfältige Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen – insbesondere der Landwirtschaft und dem Natur- und Landschaftsschutz – erforderlich. Dies erfolgt im vorliegenden Verfahren unter Berücksichtigung der einschlägigen fachrechtlichen Anforderungen sowie der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung.

1.1.4 Städtebauliche Zielsetzung und planerische Abwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Reinheim das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu schaffen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Planung dient damit insbesondere:

² Quellen:

- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen: „Klimaplan Hessen“, Fortschreibung 2023
- Hessisches Statistisches Landesamt / HLNUG: Energiedaten Hessen 2024
- BMWK / Marktstammdatenregister (MaStR), Stand 2024

- der Umsetzung energie- und klimapolitischer Zielsetzungen,
- der Förderung erneuerbarer Energien auf kommunaler Ebene,
- sowie der Sicherung einer nachhaltigen Flächennutzung.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die relevanten öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Dies umfasst insbesondere:

- die Belange von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz,
- die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft,
- wasserwirtschaftliche Belange (insbesondere Lage im Wasserschutzgebiet),
- Belange technischer Infrastrukturen (Leitungen, Erschließung),
- sowie sonstige umwelt- und planungsrechtliche Anforderungen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen haben zu einer weiteren fachlichen Konkretisierung und Anpassung der Planung geführt. Dies betrifft insbesondere:

- die Konkretisierung artenschutzrechtlicher Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen,
- die Berücksichtigung wasserrechtlicher Anforderungen,
- Hinweise zum Bodenschutz und zur bodenkundlichen Baubegleitung,
- sowie die Berücksichtigung bestehender Leitungsinfrastrukturen.

Die vorliegende Planung stellt somit das Ergebnis eines fortgeschriebenen Abwägungsprozesses dar.

1.1.5 Beitrag der Planung zur nachhaltigen Entwicklung

Die Planung leistet einen konkreten Beitrag:

- zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen,
- zur Diversifizierung der Energieversorgung,
- zur Stärkung regionaler Wertschöpfung,
- sowie zur Entwicklung einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Energieinfrastruktur.

Vor diesem Hintergrund unterstützt die Stadt Reinheim das Vorhaben der ENTEGA AG und schafft mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für dessen Umsetzung.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

Die ENTEGA AG hat mit allen Grundstückseigentümern im Plangebiet Gespräche geführt und entsprechende Vorverträge mit den Eigentümern geschlossen. So steht einer schnellen Realisierung der Photovoltaikfreiflächenanlage nichts im Wege.

1.2.2 Günstige Netzanbindung

Um einen Solarpark in der Stadt Reinheim realisieren zu können, ist ein Anschluss an das öffentliche Netz notwendig. Vom Netzbetreiber e-netz Süd Hessen wurde als Netzverknüpfungspunkt in der Stadt Groß-Bieberau das Umspannwerk Groß-Bieberau im Wersauer Weg 13 zugewiesen. Um

die Länge einer externen Kabeltrasse möglichst kurz zu halten, wurden hier Flächen in einem 2 km Radius geprüft und im Zuge dessen die günstige 5 ha große Fläche des Plangebietes identifiziert. Somit kann die im Plangebiet erzeugte Energie an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

1.3 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Im Vorfeld der Planung wurde eine systematische Prüfung potenziell geeigneter Standorte im Stadtgebiet Reinheim durchgeführt. Ziel war die Identifizierung von Flächen, die sich unter Berücksichtigung technischer, eigentumsrechtlicher, naturschutzfachlicher und raumordnerischer Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage eignen.

Die Bewertung der in Betracht kommenden Flächen erfolgte insbesondere anhand folgender Kriterien:

- Nähe zu bestehenden Netzverknüpfungspunkten und damit verbundene wirtschaftliche Umsetzbarkeit,
- Flächenverfügbarkeit (insbesondere gesicherte Eigentums- bzw. Pachtverhältnisse),
- Flächengröße und -zuschnitt im Hinblick auf eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Anlagenkonfiguration,
- Vermeidung erheblicher Konflikte mit Belangen von Natur und Landschaft,
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Nutzungsstrukturen.

Die vorliegende Fläche im Bereich Ueberau erfüllt diese Anforderungen in besonderem Maße. Sie weist eine günstige Lage in Bezug auf die Netzinfrastruktur auf und ist aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse zeitnah verfügbar. Gleichzeitig handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen mit im Vergleich zur Gesamtgemarkung unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit, sodass die Inanspruchnahme dieser Flächen im Rahmen der Abwägung als vertretbar eingestuft wird.

Alternative Standorte innerhalb des Stadtgebietes wurden geprüft, jedoch aus folgenden Gründen nicht weiterverfolgt:

- größere Entfernung zu geeigneten Netzanschlusspunkten und damit verbundene höhere Erschließungsaufwendungen,
- fehlende Flächenverfügbarkeit oder mangelnde Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer,
- erhöhte naturschutzfachliche Konfliktpotenziale, insbesondere durch Nähe zu strukturreichen Landschaftsbestandteilen oder Schutzgebieten,
- ungünstige Flächenzuschnitte oder topographische Bedingungen.

Vor dem Hintergrund, dass die Umweltauswirkungen von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Regelfall überwiegend auf das Plangebiet begrenzt bleiben und die Flächeninanspruchnahme mit einer späteren Rückbauoption verbunden ist, kommt der konkreten Umsetzbarkeit und Flächenverfügbarkeit eine besondere Bedeutung zu.

In der Gesamtabwägung stellt die vorliegende Fläche daher unter Berücksichtigung aller relevanten Belange den geeignetsten Standort dar. Gleichwertige oder vorzugswürdige Alternativen stehen im Stadtgebiet Reinheim nicht zur Verfügung.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bürgersolarpark Reinheim“ sowie der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Das Verfahren umfasst sämtliche Verfahrensschritte einschließlich Umweltprüfung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem gesonderten Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB dargestellt. Dieser bildet zusammen mit der Begründung eine zentrale Grundlage für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die Begründung nach § 2a BauGB enthält darüber hinaus die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine erste Fassung der Planunterlagen erarbeitet und den beteiligten Stellen zur Stellungnahme vorgelegt. Gleichzeitig erfolgte das sogenannte Scoping-Verfahren, in dessen Rahmen der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt wurde.

Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden im weiteren Planungsprozess ausgewertet und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Dabei ergaben sich insbesondere folgende wesentliche Anpassungen und Konkretisierungen der Planung:

- **Artenschutzrechtliche Konkretisierung:** Ergänzung und Präzisierung von Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen, insbesondere für bodenbrütende Vogelarten (u. a. Feldlerche und Wiesenschafstelze), einschließlich Festsetzung von Maßnahmenflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.
- **Grünordnerische und eingriffsbezogene Anpassungen:** Weitergehende Ausarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie Konkretisierung der Maßnahmen zur Entwicklung extensiver Grünlandstrukturen innerhalb der Anlagenfläche.
- **Berücksichtigung technischer Infrastruktur:** Aufnahme von Hinweisen und – soweit erforderlich – Festsetzungen zur lagegerechten Berücksichtigung vorhandener Leitungen einschließlich der Sicherung von Schutzstreifen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.
- **Klarstellung einzelner fachlicher Rahmenbedingungen:** Ergänzungen zu wasserwirtschaftlichen Belangen, Bodenschutz sowie zur Einbindung in das Landschaftsbild.

Die Anpassungen führen zu einer inhaltlichen Präzisierung und fachlichen Vertiefung der Planung, ohne die Grundzüge der Planung zu verändern.

Im weiteren Verfahren werden die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Beteiligung erfolgt entsprechend der aktuellen gesetzlichen Anforderungen unter besonderer Berücksichtigung der digitalen Bereitstellung der Unterlagen.

Planerfordernis und bauplanungsrechtliche Einordnung

Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich ist planungsrechtlich regelmäßig nicht privilegiert im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB. Eine Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB scheidet in der Regel aus, da öffentliche Belange – insbesondere die Freihaltung des Außenbereichs sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplans – entgegenstehen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Parallel hierzu erfolgt die entsprechende Teiländerung des Flächennutzungsplans im Sinne des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Berücksichtigung aktueller gesetzlicher Rahmenbedingungen

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen im Bau- und Umweltrecht. Hierzu zählen insbesondere die Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie weiterer einschlägiger Fachgesetze.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, dass der Ausbau erneuerbarer Energien gemäß § 2 EEG im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Dies ist bei der Gewichtung der Belange, insbesondere gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen, entsprechend zu berücksichtigen.

Dokumentation des Verfahrens

Ein vollständiger Überblick über den Verfahrensablauf sowie die einzelnen Verfahrensschritte ergibt sich aus den Planunterlagen, insbesondere den Planzeichnungen sowie der Verfahrensdokumentation. Änderungen und Ergänzungen, die sich im Laufe des Verfahrens ergeben, werden dort nachvollziehbar dokumentiert.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETES, TOPOGRAPHIE

Das ca. 5 ha große Plangebiet befindet sich ca. 1,8 km südöstlich der Ortslage von Reinheim – Ueberau und ca. 1,7 km östlich von Groß-Bieberau. Es liegt darüber hinaus ca. 200 m westlich des Hundertmorgen, einem Weiler von Ueberau.

Das Plangebiet liegt in leichter Hanglage und sinkt von Osten nach Westen von ca. 233 m auf ca. 226 m über NN³ ab.

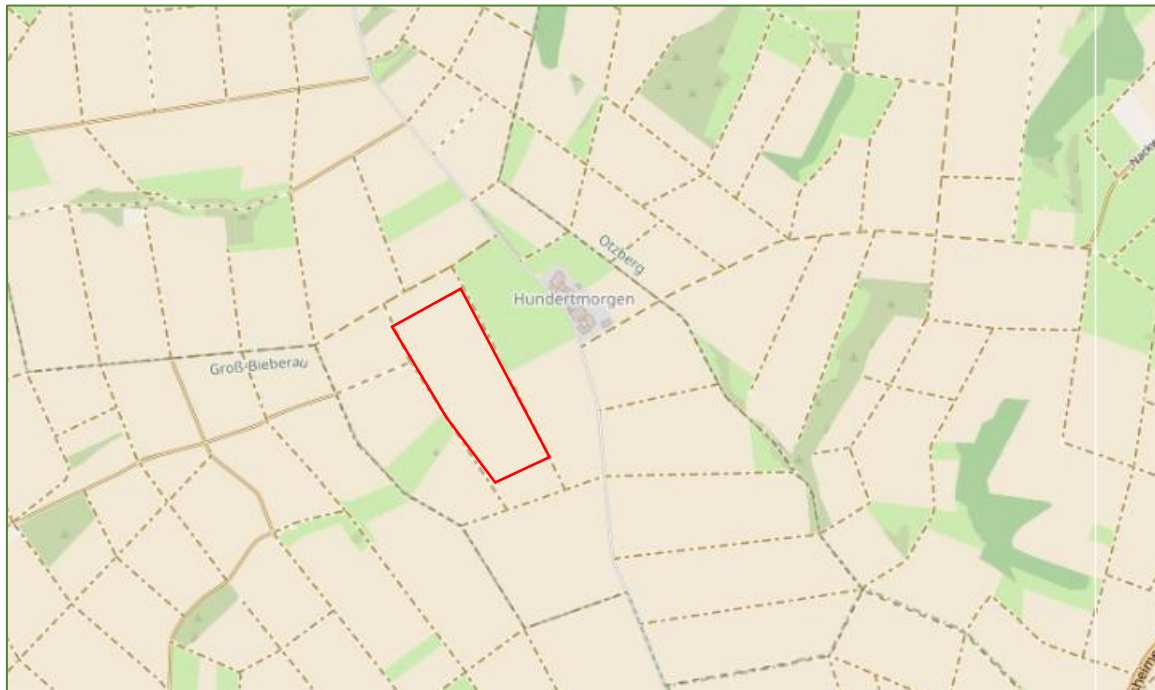


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle OpenStreetMap)

³ Topografische Karte Reinheim: <https://de-de.topographic-map.com/map-sw518/Reinheim/>, zuletzt abgefragt: 07.11.2022

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über einen Bereich mit den Flurbezeichnungen „Hundertmorgen“ und umfasst hier folgende Parzelle auf der Gemarkung Ueberau:

Flur 6: Parzelle 115/1.

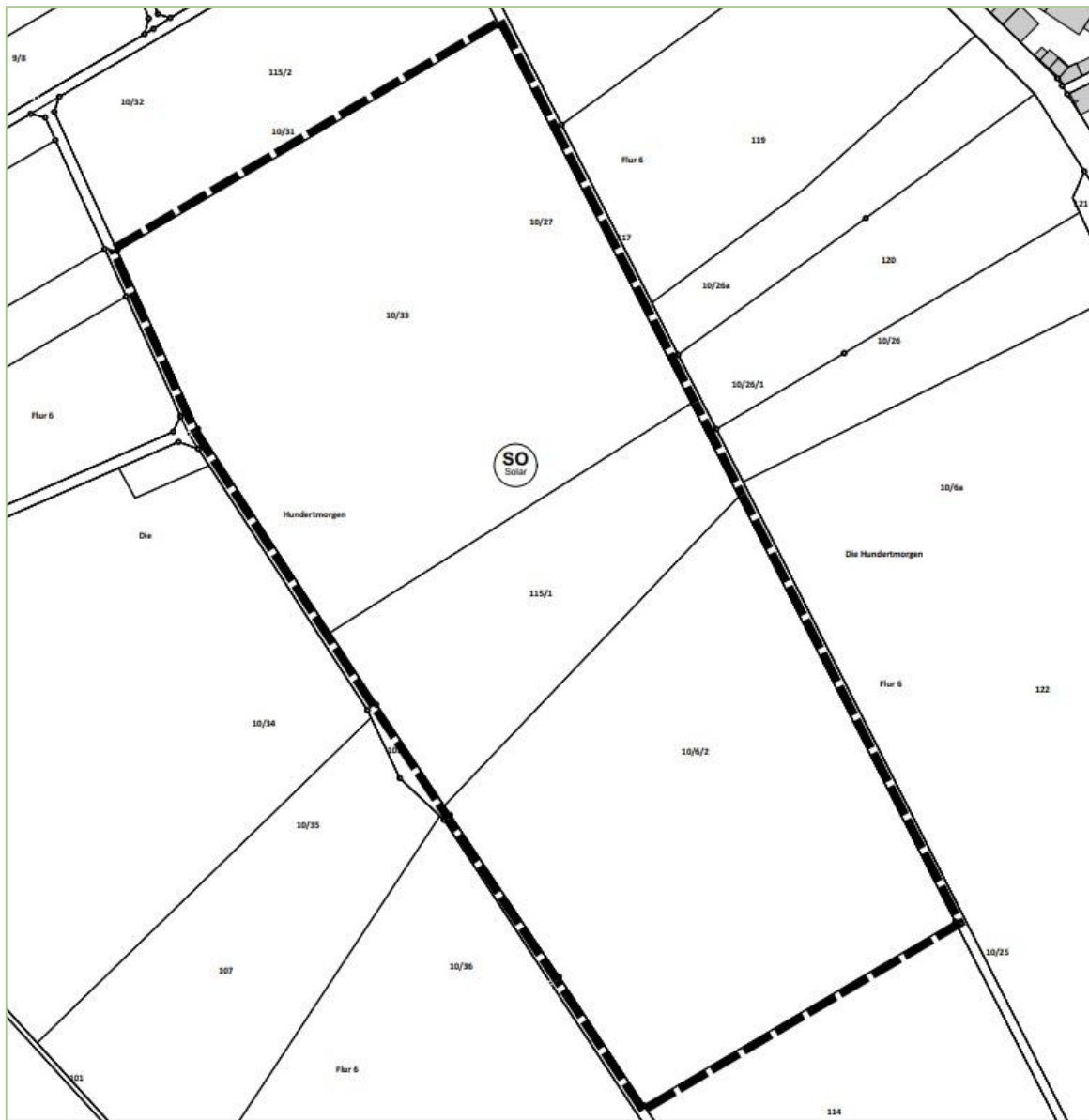


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes⁴

Die in der Örtlichkeit wahrnehmbaren Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bürgersolarpark Reinheim“ lassen sich wie folgt beschreiben:

- Im Norden und Süden: verläuft die Geltungsbereichsgrenze anhand von Parzellengrenzen mitten durch die Feldflur. Die genaue Grenze ist aufgrund der einheitlichen Nutzung hier aber nicht eindeutig feststellbar

⁴ Anmerkung zur Abbildung: Es handelt sich um die Parzelle 115/1. Die weiteren in der Planzeichnung erkennbaren Nummern und Linien waren Bestandteil der uns zu Verfügung gestellten Katastergrundlage. Hierbei handelt es sich vermutlich um landwirtschaftliche Abgrenzungen.

- Im Osten: durch den ersten Nord-Süd-verlaufenden Feldweg westlich von Hundertmorgen
- Im Westen: durch den zweiten Nord-Süd-verlaufenden Feldweg westlich von Hundertmorgen

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan sowie der folgenden Abbildung zu entnehmen.

3.3 DERZEITIGE SITUATION, VORHANDENE NUTZUNGEN UND UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurde Senf angebaut.

Die Umgebungsnutzung wird ebenfalls von Acker dominiert. Hier befinden sich eine Baumgruppe im Westen und ein kleines Gebüsch im Osten. Dort lässt sich zudem eine Streuobstwiese und die Siedlungslage des Weiler Hundertmorgen finden.



Abbildung 3: Acker (links) und Gebüsch im Osten (Foto: ARGUS CONCEPT)



Abbildung 4: Baumgruppe im Westen des Plangebietes (Foto: ARGUS CONCEPT)

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

4.1.1 Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (Letzte Änderung: 08.07.21)

Gemäß des Landesentwicklungsplan Hessen aus dem Jahr 2000 (zuletzt geändert durch die Fünfte Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 08. Juli 2021, GVBl. S. 394.) liegt das Plangebiet innerhalb des verdichteten Raumes und innerhalb eines agrarischen Vorzugsraumes.

Der Landesentwicklungsplan Hessen aus dem Jahr 2000 (zuletzt geändert durch die Fünfte Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 08. Juli 2021, GVBl. S. 394.) liegt das Plangebiet innerhalb des verdichteten Raumes. Zudem legt der Landesentwicklungsplan Hessen für das Plangebiet einen Agrarischen Vorzugsraum sowie ökologische Verbundräume fest.

Zu den agrarischen Vorzugsräumen wird folgendes ausgeführt:

„Z Für die Landwirtschaft sehr gut bzw. gut geeignete Böden sind in ausreichendem Umfang zu erhalten. Sie sind in der Karte als Agrarische Vorzugsräume dargestellt. Insbesondere in diesen Räumen sind in den Regionalplänen im notwendigen Umfang Bereiche für die Landwirtschaft auszuweisen. Unabhängig davon bestehen agrarstrukturelle Schwerpunkte in grünlandstärkeren Mittelgebirgslagen mit entsprechender Tierhaltung.“



Abbildung 5 Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hessen

Bezüglich des Klimaschutzes und der Bereitstellung von Energie gibt der Landesentwicklungsplan Hessen folgende Vorgaben:

„Für Planung und Realisierung der zu einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Energie erforderlichen Infrastruktur sowie der hierzu notwendigen Einrichtungen ist zu berücksichtigen, dass

- *die rationelle und preisgünstige Energienutzung einschließlich der Abwärmenutzung durch planerische Maßnahmen aktiv unterstützt wird,*
- *die Potenziale zur Verringerung des Energieverbrauchs und zur Nutzung regional und lokal erneuerbarer Energien ausgeschöpft werden,*
- *eine Raumstruktur mit möglichst geringem Bedarf an Energiedienstleistungen, insbesondere zur Einsparung fossiler Energieträger angestrebt und*
- *eine geringe Flächeninanspruchnahme und Landschaftsbildbeeinträchtigung bei Planung und Bau von Hochspannungsfreileitungen erreicht wird.*

Z: *„In die Regionalpläne sind regional bedeutsame Planungen und Maßnahmen aufzunehmen, die eine Optimierung der Energieinfrastruktur unter den vorgenannten Grundsätzen unterstützen. Dies betrifft sowohl den Aus- bzw. Neubau von regional bzw. überörtlich bedeutsamen Erzeugungsanlagen sowie Leitungen zur Elektrizitäts-, Fernwärme- und Gasversorgung unter Anwendung der Kraft-Wärme-Kopplung als auch die verstärkte Anwendung von Technologien zur Nutzung regenerativer Energien. Die Errichtung von Anlagen, die diesen Zielsetzungen entsprechen, ist mit Ausnahme von Windkraftanlagenparks in den regionalplanerischen Bereichen für Industrie und Gewerbe mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“*

Aus diesen Ausführungen ergibt sich zunächst ein planerischer Zielkonflikt zwischen der Sicherung landwirtschaftlich hochwertiger Flächen und der Inanspruchnahme für die Nutzung erneuerbarer Energien. Dieser Konflikt ist im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einer sachgerechten Abwägung zuzuführen.

Im vorliegenden Fall wird diesem Belang dadurch Rechnung getragen, dass:

- es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen mit im Gemarkungsvergleich unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit handelt,
- die Flächen durch die geplante Nutzung nicht dauerhaft versiegelt, sondern künftig extensiv als Grünland bewirtschaftet werden,
- die landwirtschaftliche Funktion somit nicht vollständig entfällt, sondern in veränderter Form fortgeführt wird.

Dem gegenüber steht das öffentliche Interesse am Ausbau erneuerbarer Energien, das gemäß § 2 EEG als überragendes öffentliches Interesse gesetzlich verankert ist. Dieses ist im Rahmen der Abwägung entsprechend zu gewichten.

Hinsichtlich der Energieversorgung enthält der Landesentwicklungsplan darüber hinaus Vorgaben zur Förderung einer nachhaltigen und effizienten Energieinfrastruktur sowie zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien. Die Planung entspricht diesen Zielsetzungen, da sie zur regionalen Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien beiträgt und damit einen Beitrag zur Reduktion fossiler Energieträger leistet.

Die konkrete raumordnerische Einordnung sowie die Lösung bestehender Zielkonflikte erfolgt auf Ebene der Regionalplanung und wird im folgenden Kapitel dargestellt.

4.1.2 Regionalplan Südhessen

Auf der regionalen Ebene trifft der Regionalplan Südhessen folgende Vorgaben zum Thema „Nutzung solarer Strahlungsenergie“:

„Z8.2.2-1: Raumbedeutsame Großanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind außerhalb der „Vorranggebiete für Natur und Landschaft“, der „Vorranggebiete für Landwirtschaft“, der „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“, der „Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und der „Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ zu errichten.

G8.2.2-2: Die dezentrale und zentrale Gewinnung von solarer Strahlungsenergie ist zu fördern. Dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist bei der Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikanlagen Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Möglichkeiten der aktiven und passiven Sonnenenergienutzung zu berücksichtigen.

G8.2.2-3: Priorität genießt die Errichtung von Photovoltaikanlagen im baulichen Bestand, auf Dächern oder an Fassaden bereits versiegelter Flächen bzw. Flächen der wirtschaftlichen und militärischen Konversion.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Landwirtschaft. Zu diesen Gebieten legt der Regionalplan Südhessen im folgende, für das vorliegende Vorhaben relevante Vorgaben fest:

Vorranggebiet Landwirtschaft

„Z10.1-10: Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

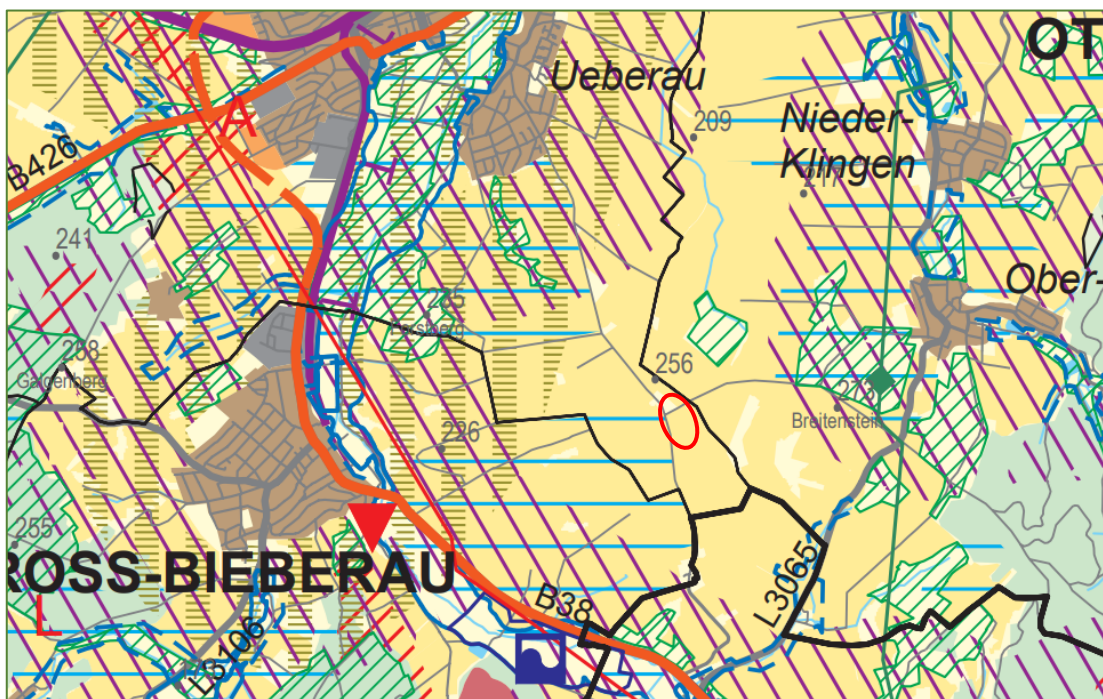


Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen

Damit besteht ein unmittelbarer Zielkonflikt zwischen der vorgesehenen Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage und den verbindlichen Zielen der Raumordnung.

Zielabweichungsverfahren und raumordnerische Zulässigkeit

Zur Überwindung dieses Zielkonflikts wurde ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 HLPG durchgeführt.

Mit Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Südhessen vom 06.12.2024 wurde die Abweichung von den Zielen des Regionalplans zugelassen. Die Zulassung umfasst insbesondere die Abweichung von:

- den Festlegungen zum Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie
- weiteren betroffenen Zielkategorien des Regionalplans.

Damit ist die geplante bauleitplanerische Entwicklung eines Sondergebietes für Freiflächen-Photovoltaik raumordnerisch zulässig.

Nebenbestimmungen und deren Umsetzung in der Bauleitplanung

Die Zulassung der Zielabweichung ist an konkrete Nebenbestimmungen geknüpft, deren Umsetzung im Bebauungsplan bzw. durch ergänzende Regelungen sicherzustellen ist. Hierzu zählen insbesondere:

- Extensive Flächenbewirtschaftung: Einsaat der in Anspruch genommenen Flächen mit einer standortangepassten, artenreichen Wiesen Saatgutmischung,
- Durchlässigkeit der Einzäunung: Einhaltung eines Bodenabstandes von mindestens 0,1 m zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleintiere,
- Zeitliche Befristung: Begrenzung der Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einen Zeitraum von 30 Jahren,
- Nachfolgenutzung: Festsetzung einer landwirtschaftlichen Nutzung nach Rückbau der Anlage, alternativ – bei naturschutzfachlicher Erforderlichkeit – Festlegung einer Nutzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .

Diese Anforderungen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen sowie ergänzende Regelungen sichergestellt.

Einordnung im Rahmen der Abwägung

Unter Berücksichtigung der zugelassenen Zielabweichung sowie der festgelegten Nebenbestimmungen wird dem Belang der Landwirtschaft weiterhin Rechnung getragen. Die Flächen werden nicht dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, sondern in eine extensive Nutzung überführt und nach Ablauf der Betriebsdauer grundsätzlich wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Gleichzeitig trägt die Planung den regionalplanerischen Grundsätzen zur Förderung erneuerbarer Energien Rechnung und leistet einen Beitrag zur dezentralen Energieversorgung.

Fazit

Im Ergebnis stehen die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen. Durch die zugelassene Zielabweichung sowie die Berücksichtigung der Nebenbestimmungen ist die Planung mit den Vorgaben des Regionalplans Südhessen vereinbar.

4.1.3 Teilplan erneuerbare Energien 2019

Der Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien 2019 ergänzt den Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 um das Thema der Erneuerbare Energien.

Gem. dieses Planwerkes liegt das vorliegende Plangebiet innerhalb einer unbeplanten Fläche, einen sogenannten „Weißraum“.

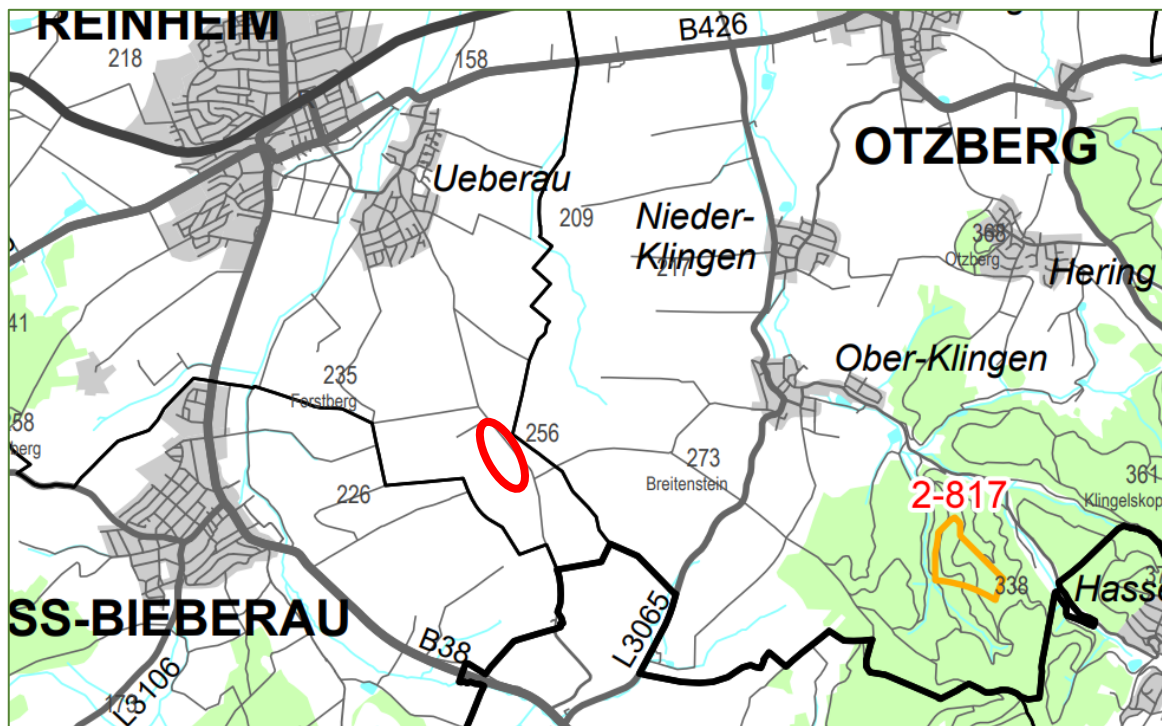


Abbildung 7: Auszug aus dem Teilplan erneuerbare Energien

Zum Thema Solarenergie werden im Teilplan erneuerbare Energien zudem folgende Grundsätze festgelegt:

„G3.4.1-1: Zur Umwandlung solarer Strahlungsenergie in Strom sollen vorrangig Photovoltaikanlagen auf und an Gebäuden genutzt werden.

G3.4.1-2: Der Ausbau der Photovoltaik beziehungsweise Solarthermie im Siedlungsbereich beziehungsweise an oder auf Gebäuden allein wird für die Umstellung auf den erneuerbaren Energieträger Photovoltaik als nicht ausreichend angesehen. Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben erfolgt die Steuerung der Regionalplanung durch die textliche Formulierung von Konflikt-, Restriktions- und Angebotsgebieten im Rahmen der regionalplanerischen Kategorien.

G3.4.1-3: Grundsätzlich für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieranlagen ungeeignet sind:

- Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Forstwirtschaft
- Trassen und Standorte der regionalplanerisch dargestellten Verkehrs- und Energieinfrastruktur
- Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Planung

Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben von Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieranlagen, die innerhalb dieser Gebiete realisiert werden sollen, ist ein Zielabweichungsverfahren gemäß HLPG notwendig.

G3.4.1-4: Nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieranlagen beanspruchbar sind:

- 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*

Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bzw. Solarthermieranlagen, die innerhalb dieser Gebiete realisiert werden sollen und in den Vorranggebieten den dort geltenden Zielen nicht widersprechen, kann – im begründeten Einzelfall – auf ein Zielabweichungsverfahren gemäß HLPG verzichtet werden.

G3.4.1-5: Grundsätzlich regionalplanerisch geeignete Gebiete für Photovoltaik- Freiflächenanlagen sowie Solarthermieranlagen sind:

- *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*
- *Deponien (in Abfallentsorgungsanlagen enthalten)*

G3.4.1-6: Neben diesen regionalplanerischen Kategorien sind militärische Konversionsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignete Gebiete mit geringem Restriktionspotenzial – sofern ein hoher Versiegelungsgrad (> 50%) vorliegt und eine Vorbelastung auf der Modulfläche gegeben ist (Altlast, Altstandort), so dass von keiner naturschutzfachlichen Beeinträchtigung auszugehen ist. Weitere geeignete Flächen, die nach einer Einzelfallprüfung bevorzugt genutzt werden können, sind:

- *Lärmschutzanlagen an den Infrastrukturachsen (regionalplanerisch raumbedeutsame Straßen und Schienentrassen)*
- *Restflächen im Bereich parallel verlaufender Straßen und Schienen und an Kreuzungen*
- *Abbauflächen im Rahmen der Rekultivierung*

G3.4.1-7: Fachgesetzlich geschützte Bereiche (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, Natura 2000-Gebiete, die engeren Zonen der Wasser- und Heilquellenschutzgebiete oder die Kernzonen der Weltkulturerbestätten) sind in der Regel ungeeignet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ und ist damit den in Grundsatz G3.4.1-4 genannten Flächen zuzuordnen, die grundsätzlich nach Einzelfallprüfung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Betracht kommen.

Aufgrund der bestehenden Zielbindung des Vorranggebietes für Landwirtschaft ist jedoch ein Zielkonflikt mit den Zielen der Raumordnung gegeben. Dieser wurde im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens behandelt (vgl. Kapitel 4.1.2).

Die Lage innerhalb eines sogenannten „Weißraums“ verdeutlicht, dass für den Standort keine weitergehende regionalplanerische Steuerung erfolgt ist und die konkrete Standortentscheidung

im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der einschlägigen Ziele und Grundsätze zu treffen ist.

4.1.4 Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung

Die Planung wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen, des Regionalplans Südhessen sowie des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien entwickelt.

Auf Ebene des Landesentwicklungsplans steht das Vorhaben im Einklang mit den Zielsetzungen zur Förderung erneuerbarer Energien. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt lediglich temporär und ermöglicht nach Rückbau der Anlage eine erneute landwirtschaftliche Nutzung.

Auf Ebene der Regionalplanung wurde der bestehende Zielkonflikt aufgrund der Lage innerhalb eines Vorranggebietes für Landwirtschaft durch ein Zielabweichungsverfahren gelöst (vgl. Kapitel 4.1.2). Die dort festgelegten Nebenbestimmungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien eröffnet im Rahmen einer Einzelfallprüfung grundsätzlich die Möglichkeit zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auch innerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen sowie der gesetzlichen Gewichtung des Ausbaus erneuerbarer Energien als überragendes öffentliches Interesse gemäß § 2 EEG ist die Planung insgesamt mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim stellt für das gesamte Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a dar. Im zentralen Plangebiet werden diese zusätzlich noch gekennzeichnet als „ökologisch bedeutsames Grünland“ und als „ökologisch wichtige und wertvolle Bereiche“. Zusätzlich werden Gehölzgruppen, Einzelbäume und Obstbaumbestände durch Symbol dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet in einer Wasserschutzzone, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurde.

Bei der Begehung der Fläche wurde jedoch festgestellt, dass die komplette Fläche von einem Acker eingenommen wird und damit im zentralen Bereich den Inhalten des Flächennutzungsplanes nicht mehr entspricht.

Der Bebauungsplan widerspricht insgesamt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Diese Flächennutzungsplanteiländerung hat das Ziel den Bereich des Plangebietes als Sonderbaufläche „Solarpark, Photovoltaik-Freiflächenanlage“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO darzustellen.

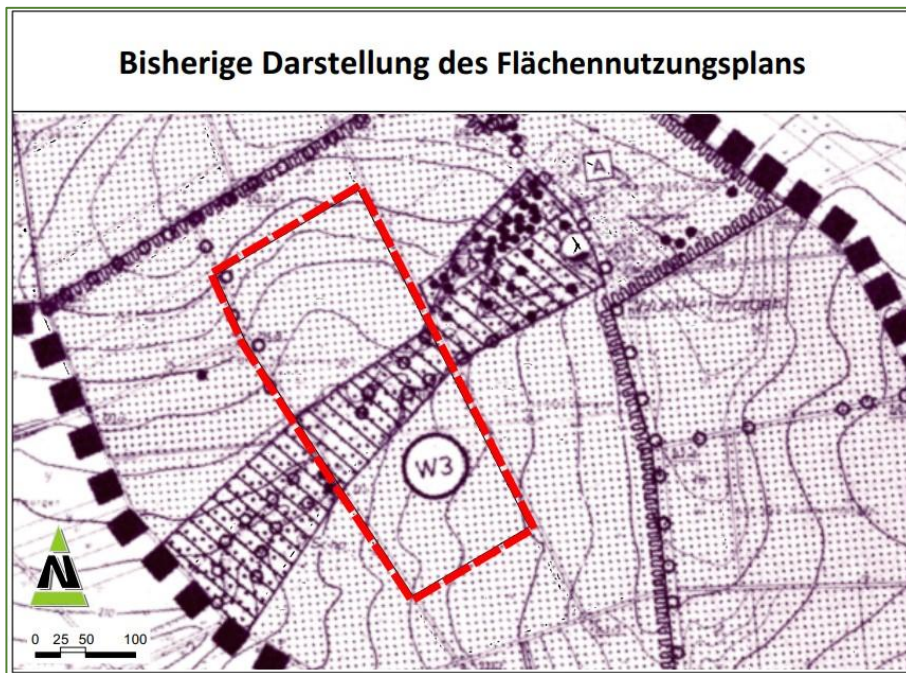


Abbildung 8: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim

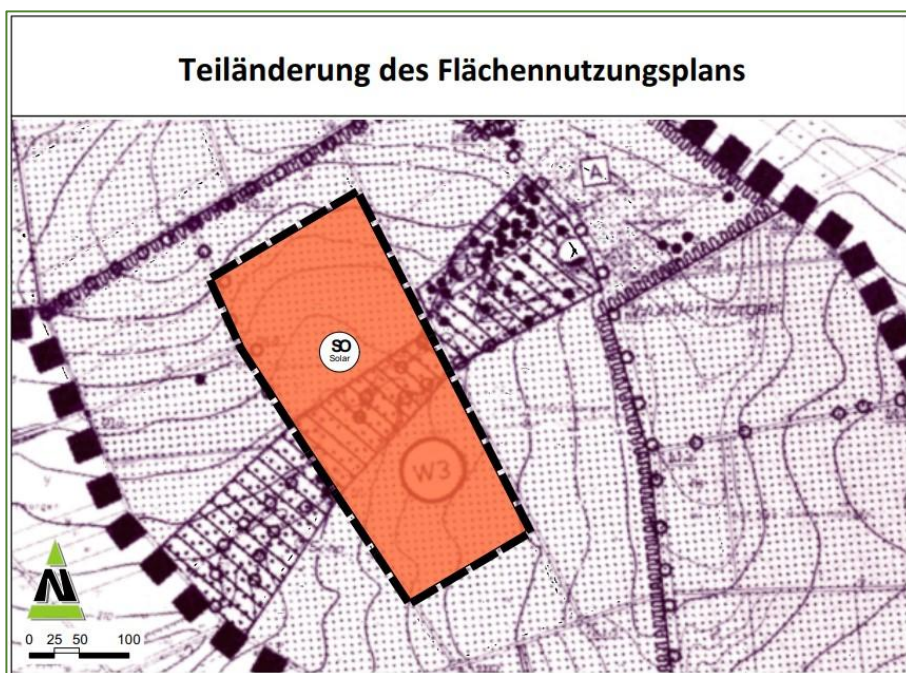


Abbildung 9: FNP der Stadt Reinheim nach Teiländerung

6 UMWELTBERICHT

6.1 VORBEMERKUNGEN

Der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes „Bürgersolarpark Reinheim“ ist eine dem Stand des Verfahrens entsprechender Umweltbericht beizufügen. In. § 39 Abs. 3 UVP-Gesetz heißt es:

(3) Sind Pläne und Programme Bestandteil eines mehrstufigen Planungs- und Zulassungsprozesses, soll zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens bestimmt werden, auf welcher der Stufen dieses Prozesses bestimmte Umweltauswirkungen

schwerpunktmäßig geprüft werden sollen. Dabei sind Art und Umfang der Umweltauswirkungen, fachliche Erfordernisse sowie Inhalt und Entscheidungsgegenstand des Plans oder Programms zu berücksichtigen. Bei nachfolgenden Plänen und Programmen sowie bei der nachfolgenden Zulassung von Vorhaben, für die der Plan oder das Programm einen Rahmen setzt, soll sich die Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sowie auf erforderliche Aktualisierungen und Vertiefungen beschränken.“

Gemäß § 39 Abs. 3 UVPG ist damit bei mehrstufigen Planungs- und Zulassungsverfahren sicherzustellen, dass Mehrfachprüfungen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt die detaillierte und abschließende Umweltprüfung auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Bürgersolarpark Reinheim“.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden daher:

- die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung zusammengefasst,
- die umweltbezogenen Auswirkungen in ihren Grundzügen dargestellt,
- sowie – soweit erforderlich – ergänzende Betrachtungen vorgenommen.

Die FNP-Teiländerung übernimmt damit eine rahmensetzende und vorbereitende Funktion, während die konkrete Konfliktbewältigung und Maßnahmenfestsetzung auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt.

6.2 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM STANDORT

6.2.1 Lage und Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5 ha und liegt im Bereich des Ortsteils Ueberau der Stadt Reinheim, etwa 1,8 km südöstlich der Ortslage und rund 1,7 km östlich von Groß-Biebrau.

Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, die zum Zeitpunkt der Kartierung überwiegend mit Feldfrüchten (z. B. Senf) bestellt war. Das Umfeld ist durch weitere Acker- und Grünlandflächen geprägt; Gehölzstrukturen sind nur in geringem Umfang vorhanden.

6.2.2 Art des Vorhabens / umweltrelevante Darstellungen

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Im Flächennutzungsplan wird hierfür eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Bebauungsplan durch Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO. Zulässig sind insbesondere:

- aufgeständerte Modultische,
- Trafostationen und Wechselrichter,
- betriebsnotwendige Nebenanlagen sowie Einfriedungen.

Die Anlage ist so konzipiert, dass:

- die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt bleibt (ca. 500 m²),
- die Modultische ohne flächige Versiegelung gegründet werden,
- und die Bodenfunktionen weitgehend erhalten bleiben.

6.2.3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Für den Änderungsbereich sind insbesondere folgende umweltbezogene Rahmenbedingungen relevant:

- Lage innerhalb des Naturparks „Bergstraße-Odenwald“,
- Lage innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Brunnen In der Lache 1–3, Groß-Bieberau“,
- angrenzende gesetzlich geschützte Biotope (z. B. Streuobstbestände), die jedoch nicht direkt betroffen sind.

Weitere Schutzgebiete oder naturschutzrechtlich geschützte Flächen befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets.

6.3 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

6.3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich am potenziellen Wirkbereich des Vorhabens. Aufgrund der geringen Emissionen und der niedrigen Versiegelungsgrade beschränken sich die wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet selbst.

Lediglich für das Landschaftsbild sowie artenschutzrechtliche Fragestellungen erfolgt eine Betrachtung über den Geltungsbereich hinaus.

6.3.2 Naturraum und Relief

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit „Südliche Reinheimer Buckel“ im Rhein-Main-Tiefland.

Das Relief ist schwach geneigt und fällt von Osten nach Westen um wenige Meter (ca. 233 m auf 226 m ü. NN).

6.3.3 Geologie und Böden

Der geologische Untergrund wird durch:

- mesozoische Festgesteine (insb. Buntsandsteinformationen) sowie
- quartäre Löss- und Lösslehmlagerungen

geprägt.

Die Böden weisen eine landwirtschaftliche Nutzungseignung auf, sind jedoch durch intensive Bewirtschaftung bereits vorbelastet. Natürliche Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) sind daher eingeschränkt, bleiben jedoch aufgrund der geringen Versiegelung überwiegend erhalten.

6.3.4 Oberflächengewässer und Grundwasser

Oberflächengewässer sind im unmittelbaren Plangebiet nicht vorhanden.

Die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III) erfordert jedoch besondere Sorgfalt im Umgang mit potenziell wassergefährdenden Stoffen. Entsprechende Schutzmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

6.3.5 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet fungiert als Teil einer offenen Agrarlandschaft mit lokaler Kaltluftbildungsfunktion. Aufgrund der geringen Bebauung und der offenen Struktur bestehen keine besonderen Funktionen für die überörtliche Luftzirkulation.

Die geplante Nutzung ist nahezu emissionsfrei und führt zu keinen relevanten Beeinträchtigungen der Luftqualität.

6.3.6 Arten und Biotope

Das Plangebiet ist durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt und weist insgesamt eine geringe Biotopwertigkeit auf.

Strukturelemente wie:

- Feldraine,
- vereinzelte Gehölzstrukturen,
- sowie angrenzende Biotope

übernehmen jedoch wichtige Funktionen für den Biotopverbund.

6.3.7 Fauna

Die faunistische Untersuchung erfolgte im Zeitraum März bis August 2023 mit mehreren Begehungen nach anerkannten Methodenstandards.

Im Untersuchungsraum wurden insgesamt 30 Vogelarten nachgewiesen, darunter mehrere Arten mit besonderem Schutzstatus, insbesondere:

- Feldlerche,
- Goldammer,
- Rotmilan,
- Star.

Die Feldlerche als typische Offenlandart ist von der Planung besonders betroffen, weshalb entsprechende CEF-Maßnahmen vorgesehen sind.

Weitere Artengruppen (z. B. Fledermäuse, Feldhamster) wurden im Rahmen einer Potenzialanalyse betrachtet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

6.3.8 Immissionssituation

Von der geplanten Photovoltaikanlage gehen im Betrieb keine relevanten Emissionen aus.

Mögliche Immissionen beschränken sich auf:

- temporäre baubedingte Auswirkungen,
- sowie potenzielle Blendwirkungen, die im Bebauungsplanverfahren gutachterlich geprüft werden.

6.3.9 Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist Bestandteil der örtlichen Agrarstruktur. Forstwirtschaftliche Nutzungen sind nicht betroffen.

Das Landschaftsbild ist durch eine offene, überwiegend strukturarme Agrarlandschaft geprägt. Landschaftsbildwirksame Elemente befinden sich vor allem in den Randbereichen. Insgesamt ist die Bedeutung für das Landschaftserleben als mittel einzustufen.

Im Plangebiet wurden archäologisch relevante Strukturen nachgewiesen. Dabei ist ein nordwestlicher Teilbereich aufgrund vermuteter baulicher Strukturen von Eingriffen freizuhalten, während in den übrigen Bereichen mit vereinzelt Befunden zu rechnen ist, die im Rahmen der Umsetzung archäologisch zu begleiten sind.

Insgesamt handelt es sich um einen abwägungsrelevanten Belang, der auf Ebene des Bebauungsplans durch entsprechende Maßnahmen berücksichtigt wird.

6.4 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplan-Teiländerung unter Berücksichtigung der im parallel aufgestellten Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Die vertiefte Konfliktbewältigung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

6.4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Fläche / Untergrund / Boden

Der Boden erfüllt zentrale Funktionen im Naturhaushalt (Filter-, Puffer-, Speicher- und Lebensraumfunktion). Diese sind im Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits eingeschränkt.

Baubedingte Auswirkungen:

- Vorübergehende Bodenbeanspruchung durch Baustellenverkehr und Kabelverlegung,
- temporäre Verdichtungen, die aufgrund angepasster Bauweise (leichte Geräte, Nutzung vorhandener Wege) begrenzt bleiben.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Sehr geringe dauerhafte Versiegelung (nur Nebenanlagen),
- weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen unter den Modulflächen,
- deutliche Reduzierung stofflicher Einträge (Düngemittel, Pflanzenschutz).

Bewertung:

Insgesamt geringe Beeinträchtigungen bei gleichzeitig teilweiser funktionaler Verbesserung.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden; es besteht jedoch eine Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III).

Baubedingte Auswirkungen:

- Keine relevanten Eingriffe in den Wasserhaushalt,
- Einhaltung wasserrechtlicher Anforderungen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Versickerung des Niederschlagswassers weiterhin gewährleistet,
- Verbesserung der Grundwasserqualität durch Nutzungsaufgabe intensiver Landwirtschaft.

Bewertung:

Sehr geringe Auswirkungen.

Klima / Lufthygiene

Baubedingte Auswirkungen:

- Kurzzeitige Emissionen durch Baustellenverkehr, ohne Relevanz.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Geringfügige kleinklimatische Veränderungen (Beschattungseffekte),
- keine Beeinträchtigung überörtlicher Klimafunktionen,
- positiver Beitrag zum Klimaschutz durch erneuerbare Energieerzeugung.

Bewertung:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen, insgesamt positive Wirkung.

Arten und Biotope

Das Plangebiet weist überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen mit geringer ökologischer Wertigkeit auf.

Baubedingte Auswirkungen:

- Temporäre Störungen und kleinflächige Vegetationsverluste.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Umwandlung in extensiv gepflegtes Grünland,
- Förderung der Biodiversität durch Nutzungsaufgabe und Strukturentwicklung,
- Erhalt vorhandener Randstrukturen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Geringe Störwirkungen durch Wartung, ohne Relevanz.

Bewertung:

Überwiegend positive Entwicklung des Biotopwertes.

6.4.2 Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden zahlreiche Arten, darunter mehrere planungsrelevante Arten (u. a. Feldlerche, Goldammer, Rotmilan), nachgewiesen.

Die Umnutzung der Ackerflächen führt insbesondere für Offenlandarten zu Habitatverlusten. Für die Feldlerche wird daher eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) umgesetzt.

Für gehölzgebundene Arten ergeben sich hingegen teilweise Habitatverbesserungen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sowie vorhandener Ausweichlebensräume sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Die abschließende artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

6.4.3 Auswirkungen auf den Menschen

Gesundheit und Wohnen

- Keine relevanten Lärm- oder Schadstoffemissionen im Betrieb,

- Blendwirkungen werden gutachterlich geprüft und durch Eingrünung minimiert.

Erholung

- Technische Überprägung im Nahbereich,
- keine erhebliche Beeinträchtigung der überörtlichen Erholungsfunktion.

Bewertung:

Geringe Auswirkungen.

6.4.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Die Fläche geht der landwirtschaftlichen Nutzung verloren. Aufgrund der begrenzten Flächengröße und vorhandener Alternativflächen ist dies als vertretbar einzustufen.

Forstflächen sind nicht betroffen; angrenzende Waldflächen werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Landschaftsbild

Die Anlage führt zu einer technischen Überprägung, die jedoch durch Eingrünung und die geringe Bauhöhe räumlich begrenzt bleibt.

Denkmalschutz / Bodendenkmale

Im Plangebiet sind archäologisch relevante Strukturen vorhanden.

Ein nordwestlicher Teilbereich ist von Eingriffen freizuhalten, während in anderen Bereichen mit vereinzelt Befunden zu rechnen ist, die baubegleitend zu berücksichtigen sind.

Bewertung:

Abwägungsrelevanter Belang, jedoch kein Ausschlusskriterium.

6.4.5 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen:

- Boden, Wasser und Nutzung (Reduzierung stofflicher Einträge),
- Arten/Biotop und Flächennutzung (Extensivierungseffekte),
- Landschaftsbild und Erholungsfunktion.

Negative Wechselwirkungen werden durch die vorgesehenen Maßnahmen weitgehend vermieden.

Erhebliche kumulative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.4.6 Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Zur Minimierung der Umweltauswirkungen sind insbesondere vorgesehen:

- extensive Grünlandentwicklung im Plangebiet,
- Erhalt und Aufwertung vorhandener Strukturen,
- Bauzeitenregelungen zum Artenschutz,
- Umsetzung von CEF-Maßnahmen (insb. Feldlerche),
- bodenschonende Bauweise.

Die Eingriffsregelung wird vollständig innerhalb des Plangebiets bzw. durch ergänzende Maßnahmen umgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt verbindlich im Bebauungsplan.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede Bauleitplanung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von zentraler Bedeutung. Danach sind bei der Aufstellung der Flächennutzungsplan-Teiländerung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Abwägung bildet die eigentliche planerische Entscheidung, in der die Stadt Reinheim ihr städtebauliches Entwicklungskonzept konkretisiert und unterschiedliche Nutzungsansprüche in Ausgleich bringt.

Die Abwägung erfolgt in einem mehrstufigen Prozess:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt die Bewertung **in vorbereitender Form**. Die konkrete Konfliktbewältigung und Festsetzung erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Von der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage gehen im Regelfall keine erheblichen Emissionen aus. Relevante Lärmeinwirkungen beschränken sich auf die Bauphase sowie einen geringen Wartungsverkehr.

Aufgrund der Abstände zu den nächstgelegenen Siedlungsbereichen sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Blendwirkungen sind unter Berücksichtigung der Modulneigung, Ausrichtung und Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen nicht als erheblich einzustufen. Maßgeblich sind hierbei die Hinweise der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu Lichtimmissionen.

Elektrische und magnetische Felder unterschreiten die Grenzwerte der 26. BImSchV deutlich.

7.1.2 Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Planung führt zu einer technischen Überprägung des Landschaftsbildes. Diese beschränkt sich im Wesentlichen auf den Nahbereich.

Die Wirkung wird bestimmt durch:

- Einsehbarkeit,
- Relief,
- vorhandene Strukturen,
- Bauhöhe und Anordnung der Module.

Durch die geringe Bauhöhe sowie vorgesehene Eingrünungsmaßnahmen wird die Fernwirkung deutlich reduziert.

7.1.3 Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Im Plangebiet sind archäologisch relevante Strukturen vorhanden, die in der Planung zu berücksichtigen sind.

Es wird zwischen:

- einem besonders sensiblen Bereich (Freihaltung von Eingriffen) und
- Bereichen mit möglicher Denkmalsubstanz (archäologische Begleitung)

unterschieden.

Die Berücksichtigung erfolgt im weiteren Verfahren insbesondere auf Ebene des Bebauungsplans.

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht umfassend dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen:

- geringe Versiegelung und damit begrenzte Eingriffe in Boden und Wasser,
- Entwicklung extensiver Grünlandstrukturen mit ökologischen Aufwertungspotenzialen,
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch geeignete Maßnahmen.

7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Planung schafft die Voraussetzungen für eine Nutzung im Bereich der erneuerbaren Energien und unterstützt damit energiepolitische Zielsetzungen.

Zudem ergeben sich positive regionale Wertschöpfungseffekte, insbesondere für Flächeneigentümer und beteiligte Unternehmen.

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

Durch die Planung wird eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Die Betroffenheit ist jedoch relativiert, da:

- die Flächeninanspruchnahme begrenzt ist,
- keine existenziellen Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe erkennbar sind,
- die Nutzung reversibel ist,
- eine Extensivierung der Flächennutzung erfolgt.

Zudem ist der Ausbau erneuerbarer Energien gemäß § 2 EEG als Belang von überragendem öffentlichen Interesse zu berücksichtigen.

7.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung mit Energie

Die Planung leistet einen Beitrag zur regenerativen Energieerzeugung und zum Klimaschutz.

Sie entspricht den energiepolitischen Zielsetzungen auf Bundes- und Landesebene. Gemäß § 2 EEG liegt der Ausbau erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse.

7.1.8 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Erhebliche Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf Bauphase und Wartung.

7.1.9 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Flächennutzungsplan-Teiländerung eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

7.2.1 Argumente für die Änderung des Flächennutzungsplanes

- Beitrag zum Ausbau erneuerbarer Energien und zum Klimaschutz (§ 2 EEG),
- Nutzung einer geeigneten, verfügbaren und konfliktarmen Fläche,
- geringe Versiegelung und ökologische Aufwertungspotenziale,
- wirtschaftliche Vorteile für Betreiber und Region,
- gute technische Umsetzbarkeit (Netzanbindung).

7.2.2 Argumente gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes

- technische Überprägung des Landschaftsbildes im Nahbereich,
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen,
- Berücksichtigung archäologischer Belange im Plangebiet.

7.3 FAZIT

Ein Fazit kann erst nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gezogen werden.