

können. Es wären Rodungen erforderlich.

1.5.3 Gemarkung Königshofen, Flur 20, Flst. 17/1

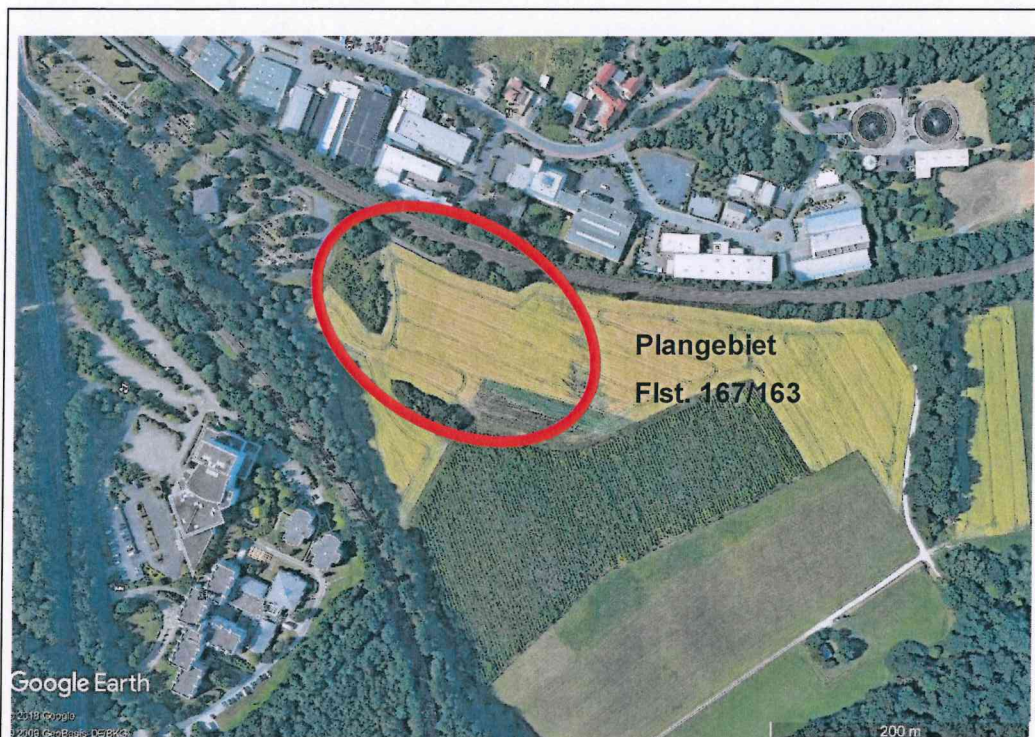


Prüfkriterium	Bemerkung
Größe	1.700 m²
Netzanschluss	kein MS-Anschluss in der Nähe
EEG-Vergütung	Ja, 110 m Korridor zur BAB3
Sonstiges	vermutlich sehr hoher Biotopwertausgleich nötig
Ergebnis	Die Fläche ist zu klein, um eine 750 kWp-Anlage errichten zu können. Es fehlt ein naher Anschlusspunkt. Die Fläche ist derzeit ökologisch hochwertig.

1.5.4 Gemarkung Niedernhausen, Bereich Waldschwimmbad

Für die dortigen Flächen gibt es keine EEG-Vergütung. Zudem müssten Hecken und Bäume gefällt werden.

1.5.5 Gemarkung Niedernhausen, Flur 6, Flst. 167/163



Prüfkriterium	Bemerkung
Größe	In Anspruch genommener Teil des Flurstücks 1.700 m ²
Netzanschluss	kurze Entfernung zu einem möglichen Netzverknüpfungspunkt
EEG-Vergütung	ja, 110 m Korridor Bahnlinie
Sonstiges	- keine Schutzgebiete im Widerspruch zur geplanten Nutzung - keine ökologisch wertvollen Flächen oder Altlasten - die Fläche ist durch die nördlich vorbeilaufende Bahntrasse mit jenseits liegendem Gewerbegebiet und die südlich liegende Bahntrasse nach Wiesbaden mit jenseits liegendem Rhein-Main-Theater bereits vorbelastet - aufgrund des Zuschnitts der landwirtschaftlichen Fläche ist ihre Bewirtschaftung als eher ungünstig zu beurteilen - die nach Norden ausgerichtete Hanglage ist durch umgebende Gehölzstrukturen weitgehend eingegrünt und entfaltet auch in Hinblick auf die Fernwirkung keine gute Einsehbarkeit der Fläche aus einem naheliegenden Siedlungsgebiet auf. Damit ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes als gering einzustufen
Ergebnis	gute Eignung

1.5.6 Gemarkung Niederseelbach, Flur 2, Flst. 66/7



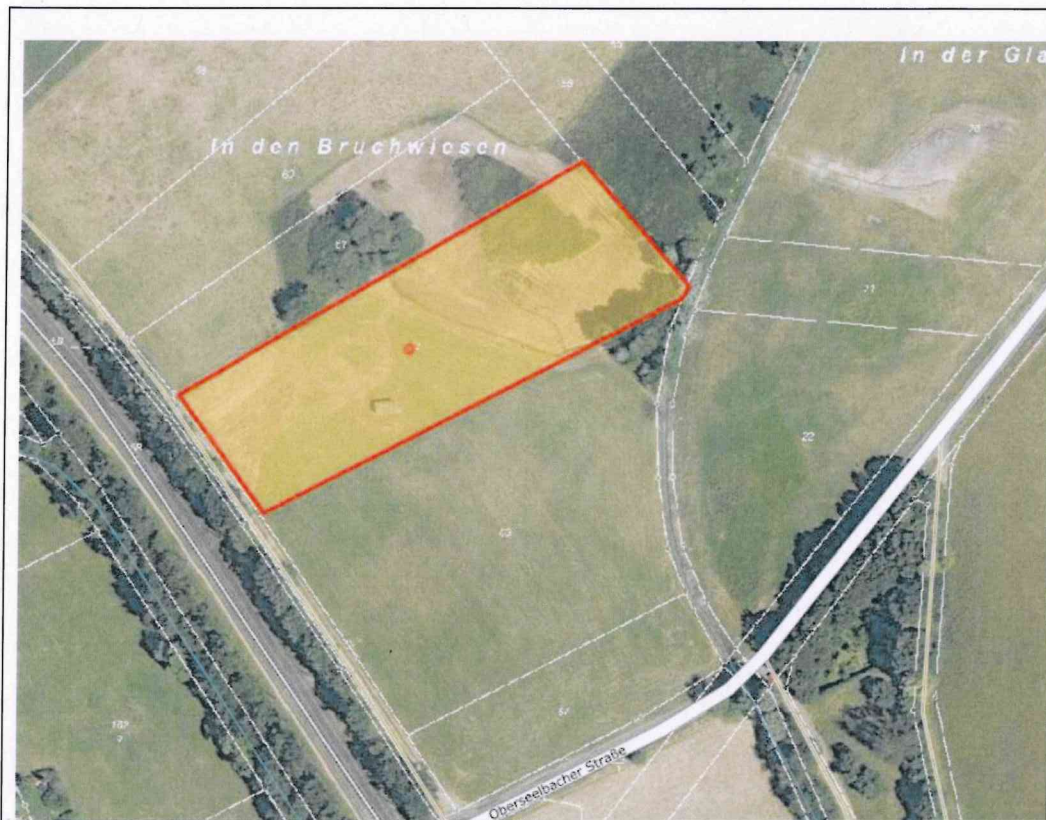
Prüfkriterium	Bemerkung
Größe	4.125 m ² , aber nur ca. 3.000 m ² innerhalb des 110-m-Korridors
Netzanschluss	MS-Freileitung auf dem Gelände
EEG-Vergütung	teilweise ja, 110 m Korridor zur Bahn
Sonstiges	Grünland
Ergebnis	Die Fläche ist zu klein, um eine 750 kWp-Anlage errichten zu können.

1.5.7 Gemarkung Niederseelbach, Flur 5, Flst. 64/0



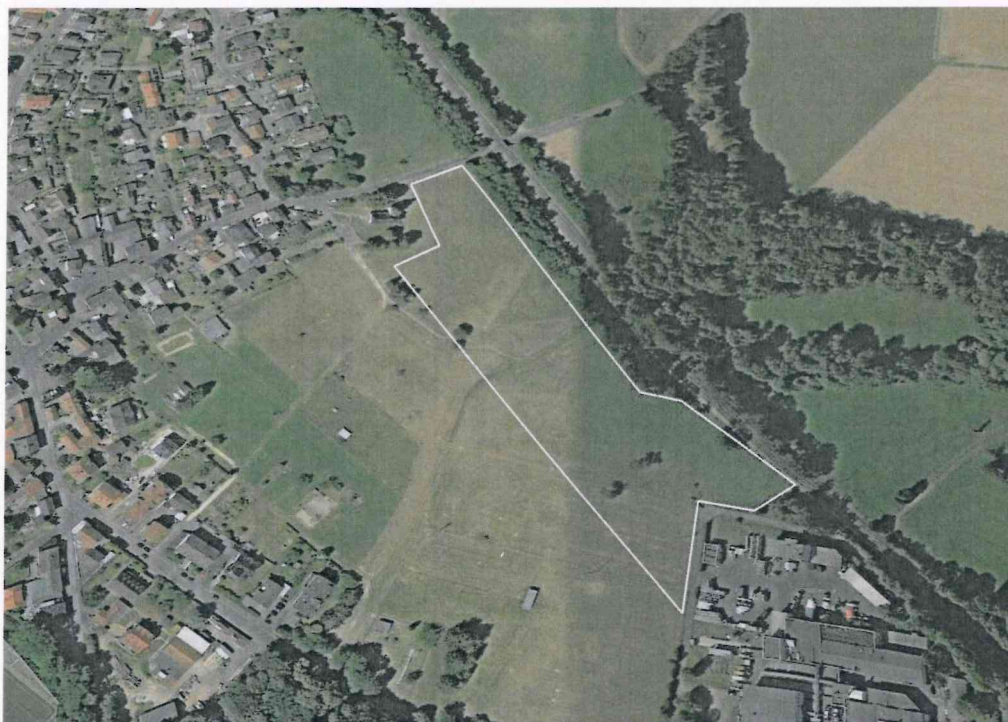
Prüfkriterium	Bemerkung
Größe	2.980 m²
Netzanschluss	über 500 m entfernt
EEG-Vergütung	ja, 110 m Korridor Bahnlinie
Sonstiges	Grünland
Ergebnis	Die Fläche ist zu klein, um eine 750 kWp-Anlage errichten zu können.

1.5.8 Gemarkung Niederseelbach, Flur 5, Flst. 62/0



Prüfkriterium	Bemerkung
Größe	8.160m ² , davon ca. 5.000 m ² innerhalb des 110-m-Korridors der Bahnlinie
Netzanschluss	über 500 m entfernt
EEG-Vergütung	teilweise im 110 m Korridor zur Bahnlinie
Sonstiges	Grünland
Ergebnis	Die Fläche ist ausreichend groß. Allerdings befindet sich nur ein Teilbereich im 110-m-Korridor. Weiterhin ist das nächste MS-Kabel zum Anschluss der Anlage sehr weit entfernt.

1.5.9 Gemarkung Niederseelbach, östlicher Ortsrand



Prüfkriterium	Bemerkung
Größe	Ca. 3,1 ha
Netzanschluss	In der Nähe vorhanden
EEG-Vergütung	ja. 110 m Korridor von zwei Bahnlinien
Sonstiges	grenzt direkt an Wohngebiet
Ergebnis	Kirche)

2. UMWELTBERICHT

Entsprechend § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei ist die Anlage zum BauGB anzuwenden.

Da die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, wird auf die ausführliche Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht und Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Belange verwiesen.

Nachfolgend erfolgt eine Zusammenfassung des Umweltberichtes gemäß der Anlage zu § 2 (4) + § 2a BauGB.

Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB	
1.	EINLEITUNG
1.a)	Kurzdarstellung + Ziele Die Festsetzung einer Sonderbaufläche Solarpark dient dem Ziel der Förderung und des Ausbaus der regenerativen Energiegewinnung. Die Gemeinde Niedernhausen möchte damit einen aktiven Beitrag zur angestrebten Energiewende leisten. Beschreibung der Festsetzungen Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden die zulässige Überstellung der Flächen mit Modultischen und die Eingrünung geregelt. Weiter werden die erforderlichen naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt. Vorgesehen ist eine Orientierung der Festsetzungen zur zulässigen Ausgestaltung und Betrieb der Anlage an den „Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen, basierend auf einer Vereinbarung zwischen der Unternehmensvereinigung Solarwirtschaft e.V. (heute: BSW Solar) und Naturschutzbund Deutschland – NABU“, Stand Januar 2010, Berlin. Bedarf an Grund + Boden Die Sonderbaufläche weist eine Größe von ca. 0,96 ha auf. Es ist eine maximale Modulfläche von 4.500 m² vorgesehen. Dies entspricht nach Abzug der Eingrünung und Nebenanlagen eine Überstellung von maximal 50 % der „Freifläche“.
1.b)	umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen Diesen Bebauungsplan betreffende umweltschutzrelevante Ziele sind im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführt. Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind Die umweltschutzrelevanten Ziele werden nachfolgend unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ermittelt. Hierbei wird auch die grundsätzliche Eignung des Standortes aus Sicht des Umweltschutzes beurteilt. Bei grundsätzlicher Eignung erfolgt eine Konkretisierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch erst auf Ebene der Bebauungsplanung, auf der verbindliche Festsetzungen getroffen werden. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Sachverhalte erkennbar, die der geplanten Darstellung grundsätzlich entgegenstehen könnten.
2.	BESCHREIBUNG + BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN
2. a)	Bestandsaufnahme Die geplante Sonderbaufläche liegt östlich des Friedhofes von Niedernhausen zwischen zwei Bahnstrecken. Derzeit liegt eine intensive ackerbauliche Nutzung vor. Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB) a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt: <u>Schutzgut Boden</u> Aus der Errichtung der PV-Freiflächenanlage resultiert allenfalls eine sehr geringe Versiegelung, da die Modultische auf Ständern ohne Fundamente errichtet werden und für Betriebsanlagen nur eine geringe Fläche überbaut werden soll. Für den Boden ist daher von geringen negativen Auswirkungen auszugehen. Aufgrund der anstehenden Böden weist die Hanglage eine mittlere Erosionsgefährdung auf, der mittels Herstellung einer geschlossenen Vegetationsdecke entgegengewirkt wird. <u>Schutzgut Wasser</u> Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen III Bremthal, Eppstein (WSG-ID: 436-009). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

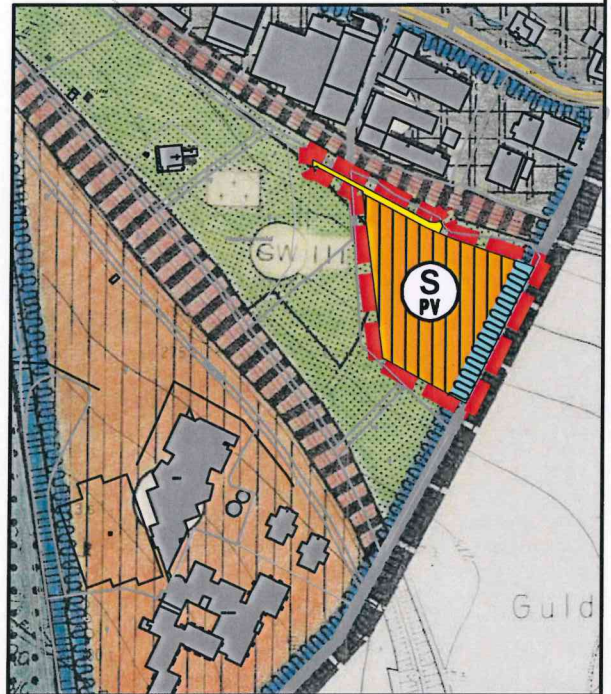
Negative Auswirkungen durch Bau oder Nutzung der PV-Freiflächenanlage sind nicht zu erwarten. Die Ausstattung der Trafostation mit einer öldichten Wanne vermeidet eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers. Da das Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickert, wird auch die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt. Daher entstehen für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen.
<u>Schutzgut Klima/Luft</u> Das Plangebiet liegt östlich des Friedhofs von Niederhausen und wird ackerbaulich genutzt. Die Ackerfläche fungiert zwar als Kaltluftentstehungs- und aufgrund seiner Hanglage als -abflussgebiet, jedoch stellt die PV-Anlage mit ihrer Aufständigung keine Kaltluftbarriere dar. Die gegenüber der jetzigen Ackernutzung zu erwartende, sehr geringe Überwärmung durch die Moduloberfläche ist allenfalls von geringer Erheblichkeit, zumal die Module im Gegensatz zu Baukörpern die Wärme nicht speichern.
<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen</u> Mit seiner intensiven ackerbaulichen Nutzung ist das Plangebiet als ein für Flora und Fauna Lebensraum mit geringer Bedeutung zu werten. Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den Bebauungsplan einfließen. Potentiell betroffen sein könnten vor allem Offenlandarten. Schutzgebiete oder -objekte gemäß Hessischen Naturschutzgesetz sind nicht betroffen.
b) Erhaltungsziele + Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete): FFH- bzw. nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete sind nicht betroffen, ebenso keine Schutzgebiete oder -objekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt: <u>Schutzgut Mensch</u> Das Plangebiet liegt im relativ strukturreichen, Naherholungsbereich der Ortslage von Niederhausen an einem Verbindungsweg zwischen Gewerbegebiet und Friedhof. Das Gebiet ist durch die vorbeiführenden Bahntrassen vorbelastet (Verkehrslärm).
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Kulturgüter oder sonstige Schutzgüter werden durch die Planung nicht betroffen. Sollten dennoch während der Bauphase archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen. Funde und Fundstellen werden nach § 21 HDSchG in unverändertem Zustand erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung geschützt. Weitere erforderliche Maßnahmen werden mit der Denkmalbehörde abgestimmt.
e) Vermeidung von Emissionen: Lärm- oder Geruchemissionen gehen von Photovoltaikanlagen nicht aus. Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung reflexionsarme Module festgesetzt, die mindestens 98 % des einfallenden Sonnenlichts absorbieren. Dies kann durch eine Antireflexbeschichtung (AR-Coating) erreicht werden.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern: Photovoltaikanlagen erzeugen während des Betriebs keine Abfälle und Abwässer.
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Eine Photovoltaikanlage dient der regenerativen Energiegewinnung.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts: Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde NIEDERNHAUSEN stellt das Plangebiet als Friedhofserweiterungsfläche dar. Das Plangebiet betreffende übergeordnete Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen nicht vor.

	h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Photovoltaikanlagen gewinnen Energie ohne Beeinträchtigung der Luftqualität. i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d): Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.
2. b)	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Die durch Umsetzung der Planung erwartete Entwicklung des Umweltzustandes ist in den vorherigen Punkten unter der Überschrift „Schutzgut“ beschrieben. In der Gesamtheit ist nicht mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen.
	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bestehende Flächennutzungsplandarstellung „Friedhofserweiterungsfläche“ Bestand.
2. c)	geplante landespflegerische Maßnahmen Die erforderlichen landespflegerischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb der Sonderbaufläche umgesetzt werden. Ihre verbindliche Festsetzung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.
2. d)	anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die sich im Grundsatz unterscheiden, sind unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs sind nicht gegeben.
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN
3. a)	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung Im Rahmen der Umweltprüfung war die Anwendung von technischen Verfahren nicht erforderlich. Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.
	Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.
3. b)	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt Die Gemeinde veranlasst eine Überprüfung der Einhaltung der Umweltziele, sofern berechnete Zweifel an deren Umsetzung bzw. Einhaltung hierzu Anlass geben; hier insbesondere die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen.

Wiesbaden, den 16.12.2020

.....
Merkel

ÜBERSICHTSPLAN



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)



Sonderbaufläche (§ 5 (2) Nr. 2b BauGB)

Zweckbestimmung: Freiflächen-Photovoltaikanlage



Verkehrsfläche (§ 5 (2) Nr. 3 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 BauGB)



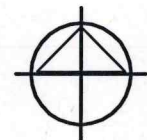
Wasserschutzgebiet

Zone III

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Flächennutzungsplanänderung



GEMEINDE NIEDERNHAUSEN, OT NIEDERNHAUSEN

14. Änderung des Flächennutzungsplanes

PROJEKT-NR.	:	38.11
PLAN-NR.	:	4
MASSSTAB	:	1: 5.000
DATUM	:	13.05.2020
GRÖSSE	:	DIN A4
BEARBEITER	:	SU

ENTWURF

PLANUNGSBÜRO
HENDEL + PARTNER

STÄDTESBAU UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 WIESBADEN
TELEFON 0611.30 01 23 FAX 0611.30 41 05