

Betreff: Hinweise, Anmerkungen zum Bebauungsplan Nr. 30/2019 Solarpark Niederseelbach

1. Das von der Trianel bevorzugte Gebiet für den Solarpark liegt direkt hinter dem Ort Niederseelbach und ist ein bevorzugtes Naherholungsgebiet. Von allen Altersgruppen wird dieses Gebiet genutzt, egal ob Spaziergänger, Mütter/Väter mit Kindern, Jogger, ältere Mitbürger und/oder auch Personen, die dort ihren Hund ausführen. Zu allen Tageszeiten werden die Wege von vielen Ortsansässigen regelmäßig genutzt. Es ist das einzige Gebiet, angrenzend an den Ort Niederseelbach, das so offen liegt und keine Beeinträchtigungen erfährt. Die anderen angrenzenden Flächen von Niederseelbach sind bedingt durch die Autobahn, die ICE-Strecke, den Wald oder die Landesstraße weniger attraktiv für die zuvor genannten Aktivitäten.
2. Zur Bewertung der möglichen Flächen für den Solarpark hat der Investor Gutachter beauftragt. Die Voraussetzung, für eine wirtschaftliche Betreibung des Solarparks sieht die Firma Trianel ab einer Mindestfläche von 5 ha gegeben. D. h. im ersten Schritt wurden nur Flächen mit dieser Mindestgröße in Betracht gezogen. Die dargestellten Alternativflächen sind aber alle kleiner als 4 ha, daher stellen sie keine wirklichen Alternativen dar. Es stellt sich die Frage, ob es sinnvoll ist, diesen Investor zur Begutachtung von Flächen heranzuziehen, der die Wirtschaftlichkeit einer Anlage erst ab 5 ha (bzw. evtl. auch 4 ha lt. Informationsveranstaltung) sieht?  
  
Warum wurden keine unabhängigen Gutachter direkt von der Gemeinde Niedernhausen ausgewählt und beauftragt Potentialflächen zur Nutzung eines Solarparks zu bewerten? Dann wären sicherlich auch kleinere Flächen in Betracht gekommen und es hätte mehrere Alternativen gegeben.
3. Es stellt sich die grundsätzliche Frage, welche Art der Energiegewinnung im Niedernhausener Raum sinnvoll ist. Niedernhausen hat mit 408 Einwohner je Quadratkilometer eine wesentlich höhere Einwohnerdichte als der Landkreis mit insgesamt 208 EW je Quadratkilometer. Daher wäre eine flächensparende Energiegewinnung sehr sinnvoll. Die Nutzung der Windenergie benötigt gegenüber der Solarenergie einen wesentlich geringeren Flächenverbrauch und ist hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit sehr effizient.

L

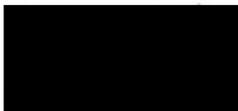
**Zu 1.:** Da die Wege unverändert erhalten bleiben, kann das Gebiet auch weiterhin zur Naherholung genutzt werden. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden in der Begründung unter 2.3.5 Schutzgut Landschaft + Erholung thematisiert sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen getroffen, sodass der Verlust des Erholungswertes durch den Solarpark möglichst geringgehalten werden kann. Zu diesen Maßnahmen gehört beispielsweise die Eingrünung der Anlage.

**Zu 2.:** Für Trianel ist eine Wirtschaftlichkeit erst ab 4-5 ha gegeben. Die Alternativflächen wurden aus verschiedenen Gründen ausgeschlossen. Bei der Standortalternativenprüfung wurden die Alternativflächen 3 und 4 gemeinsam betrachtet. Da sie durch einen Waldstreifen getrennt sind, werden sie jedoch als zwei Flächen aufgeführt. Gemeinsam haben sie eine Fläche von ca. 7 ha (siehe Begründung FNP). Das Vorhaben wurde vom Investor Trianel initiiert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Planungsbüro und Trianel, wobei die Gemeinde die Planungshoheit hat. Im Rahmen dieses Vorhabens sind kleinere Flächen, welche von Trianel als nicht wirtschaftlich angesehen werden, keine Alternative.

Für den Raum Niedernhausen gibt es mehrere Vorrangflächen, die aber für die Gemeinde Niedernhausen nicht in Betracht kommen. Im Jahr 2013 wurde von den Gemeindevertretern die Nutzung des Taunuskamms für Windenergie nicht zugelassen. Diese ablehnende Haltung gegenüber der Nutzung von Windenergie besteht bis heute, mit der Begründung, dass auf den Vorrangflächen wertvoller Wald stehen würde. Nach einer privaten Begehung auf dem Taunuskamm beim Hohlen Stein in der Nähe von Oberjosbach haben wir diesen wertvollen Waldbestand nicht feststellen können, da er bedingt durch die letzten beiden Dürreperioden nicht mehr vorhanden ist und größtenteils abgeholzt wurde.

4. Von den Befürwortern für den Solarpark Niederseelbach wurde ein sehr schwarzes Bild für die Zukunft hinsichtlich der Einhaltung der Klimaschutzziele aufgezeigt. Dieser „Weltuntergangsstimmung“ soll nun mit dem Solarpark Niederseelbachs etwas entgegengesetzt werden. Die Klimadiskussion besteht nun schon seit einigen Jahren im Land und umso erstaunlicher ist es, dass die Gemeinde Niedernhausen für die Einhaltung der Klimaschutzziele nur sehr begrenzte Mittel zur Verfügung stellt. Von der Gemeinde werden von über 100 besetzten Stellen nur ca. 0,3 Stellen für die Bearbeitung von Klimafragen zur Verfügung gestellt. Weitere Vorschläge zur Einhaltung der Klimaschutzziele der Gemeinde Niedernhausen wurden bisher nicht vorgestellt. Es scheint, dass kein allgemeines Klimakonzept vorliegt, sondern man sich nur auf den Solarpark Niederseelbach fokussiert.
5. Die Bürger in Niederseelbach haben ein eindeutiges Meinungsbild zum Solarpark an dem geplanten Standort abgegeben. 700 von 1100 stimmberechtigten Bürgern haben sich gegen den konkreten Standort ausgesprochen. Es gibt aber Alternativflächen, die zu prüfen wären.
6. Die Gemeinde Niedernhausen hat zwei Flurstücke zu einem Preis weit oberhalb des aktuellen Bodenrichtwertes für Acker- und Grünlandflächen erworben. Diese Flurstücke würden an Trianel zur weiteren Nutzung des Solarparks verpachtet. Nach meiner Ansicht bestand für den Kauf der beiden Flurstücke kein Handlungsbedarf, zumal Trianel auch auf der kleineren Fläche den Solarpark bauen würde. Den überkauften Kauf der zusätzlichen Flächen sehe ich als Verschwendung von Steuermitteln. Dieses Geld hätte an anderer Stelle in sinnvollere Projekte investiert werden können.

Mit freundlichen Grüßen



L



**Zu 3 + 4.:** Ein Klimagesamtkonzept ebenso wie Windkraftanlagen sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

**Zu 5.:** Die Standortalternativenprüfung hat ergeben, dass die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs am ehesten für die Errichtung des Solarparks geeignet ist.

**Zu 6.:** Der Grundstückskauf ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 30/2019 „Solarpark Niederseelbach“ sowie zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Ergänzung um das Flurstück 13 der Flur 5 in der Gemarkung Niederseelbach

Sehr geehrter Herr Schmitz,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben nach wie vor keine Rückmeldung zu unseren Stellungnahmen gegen den Solarpark Niederseelbach aus Januar 2022 erhalten. Wann ist damit zu rechnen?

Hiermit machen wir als Bürger Niederseelbachs ergänzend dazu von der Möglichkeit Gebrauch, unsere Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 30/2019 „Solarpark Niederseelbach“ sowie zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Ergänzung um das Flurstück 13 der Flur 5 in der Gemarkung Niederseelbach vorzubringen.

Zunächst halten wir es für unverantwortlich, das einzige Naherholungsgebiet, das Niederseelbach hat, durch den Bau eines Solarparks zu zerstören. Die Flächen hinter den Gleisen der Regionalbahn werden von den Niederseelbacher Bürgern - ob jung oder alt - gerne und häufig genutzt, sei es zum Spazieren gehen, Joggen oder Fahrrad fahren. Viele Kinder sind täglich in den Feldern unterwegs, in der Natur. Dieses Naherholungsgebiet mit seiner unberührten Natur ist für die Niederseelbacher ein wichtiger Ausgleich zu den bereits vorhandenen Belastungen durch Autobahnnähe, Regionalbahn und ICE-Strecke.

Viele Hunde und Pferde werden auf den Wegen rund um den Waldhof spazieren geführt und die Wege werden auch für den landwirtschaftlichen Verkehr und als Anfahrt zum Waldhof gebraucht. Dabei ist es sehr wichtig, dass Mensch, Tier und Fahrzeuge sich gegenseitig ausweichen können. Dies ist gerade bei den Pferden nur möglich, wenn man in die Wiese nutzen kann. Dies wird nicht mehr möglich sein, wenn der Solarpark entlang des Wegs zum Waldhof gebaut ist. Wie sollen diese Probleme gelöst werden?

Überaus bedenklich ist zudem, dass der Solarpark direkt bzw. so nahe am Ortsrand von Niederseelbach gebaut wird. Es gäbe genügend andere Flächen, die weiter von Niederseelbach entfernt sind und die Bürgerinnen und Bürger Niederseelbachs dementsprechend deutlich weniger einschränken würden. Mögliche Alternativflächen wurden

M

Nach Beschluss der Abwägungen über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen und erneuten frühzeitigen Beteiligung sowie aus der normalerweise noch durchzuführenden Offenlage werden die Einwander über den Umgang mit ihren Stellungnahmen informiert.

Da die Wege unverändert erhalten bleiben, kann das Gebiet auch weiterhin zur Naherholung genutzt werden. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden in der Begründung unter 2.3.5 Schutzgut Landschaft + Erholung thematisiert sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen getroffen, sodass der Verlust des Erholungswertes durch den Solarpark möglichst geringgehalten werden kann. Zu diesen Maßnahmen gehört beispielsweise die Eingrünung der Anlage.

Die Belastungsverteilung ist eine Grundsatzentscheidung der Gemeinde und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Wege bleiben in ihrer Breite unverändert erhalten. Der Solarpark wird nach Forderung der UNB mit einer 5 m breiten Hecke eingegrünt. Zwischen dem Fahrbahnrand und der Hecke müssen gem. § 16 Hessisches Nachbarrechtsgesetz 0,5 m Abstand eingehalten werden. Somit bestehen zusätzlich 1 m Platz zum Ausweichen.

Ein solches Vorhaben muss für einen Investor wirtschaftlich sein, damit Ausgaben wie für den Ankauf/die Pacht der Flächen, die Errichtung der Module, die Wartung, Mitarbeiter, etc. gedeckt werden können. Dadurch kommen nur solche Flächen in Betracht, welche der Investor als wirtschaftlich ansieht.

von der Bürgerinitiative Niederseelbach bereits benannt. Gibt es dazu ein unabhängiges Gutachten, das die Alternativen objektiv bewertet?

Auch die Größe des Solarparks überrascht und ist aus unserer Sicht völlig unangemessen. Es steht zudem zu befürchten, dass der Solarpark sogar noch ausgeweitet wird, da der Investor Trianel GmbH eigentlich nur an noch größeren Nutzflächen interessiert ist und dies versuchen wird, durchzusetzen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des geplanten Solarparks zum Ort ist darüber hinaus davon auszugehen, dass der erforderliche Lärmschutz nicht gewährleistet ist. Ein entsprechendes unabhängiges Gutachten hierzu existiert nicht. Eine Stellungnahme der Trianel GmbH, die ihre eigenen wirtschaftlichen Interessen verfolgt, erfüllt den Zweck einer objektiven Begutachtung nicht. Dies bitten wir zu überprüfen und ein wirklich unabhängiges Gutachten in Auftrag zu geben.

Unverständlich ist darüber hinaus, warum nicht auch nach möglichen Alternativen in der anderen Ortsteilen Niedernhausens, die nicht in diesem Maße bereits durch Auto-, Bahn- und Flugverkehr belastet sind, gesucht wird. Andere Energieformen stehen aktuell auch nicht auf dem Prüfstand, obwohl es durchaus geeignete Fläche für die Windenergiegewinnung - beispielsweise im Ortsteil Engenhahn - gibt. Warum werden diese Ansätze nicht mehr weiterverfolgt? Engenhahn ist nicht bereits durch Autobahn, Regionalbahn und ICE-Strecke belastet.

Der Artenschutz wird durch den Solarpark ebenfalls gefährdet. Im Naherholungsgebiet hinter der Regionalbahnstrecke sind viele verschiedenen Tierarten beheimatet, Füchse, Kaninchen, Rehe, unzählige Vögel und Insekten sind dort anzutreffen und fühlen sich dort wohl. Würden diesen Aspekten bei der Entscheidung ausreichend Rechnung getragen?

Ackerflächen werden zerstört und Flächen, die für die regionalen Bauern wichtig sind, werden eliminiert. Diese Problematik hat sich durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und die ausbleibenden bzw. erschwerten Getreidelieferungen enorm verschärft. Fließt diese aktuelle Entwicklung in die Entscheidung mit ein?

Der notwendige Abstand der vorhandenen Wege zum Solarpark wird nicht eingehalten. Dies bitten wir ebenfalls zu prüfen und bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Die entgegenstehende Stellungnahme des Jagdvereins wurde bislang von der Gemeinde Niedernhausen ignoriert, obwohl auch das Jagdgebiet rund um Niederseelbach durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt wird.

Ebenso nicht berücksichtigt wird der Bürgerwille. Es wurden der Gemeinde bereits 700 Unterschriften der Bürgerinnen und Bürger Niederseelbachs GEGEN das Vorhaben – nicht gegen Solarenergie an sich - übergeben, dies entspricht rd. 2/3 der wahlberechtigten Bevölkerung. Im Oktober 2021 wurde eine Bürgerinitiative gegründet, die immer wieder mit sachlichen Argumenten und alternativen Vorschlägen bei der Gemeinde Niedernhausen vorstellig wird. Es besteht aber der Eindruck, dass dies weitgehend ignoriert und stattdessen das Vorhaben mangels Alternativen stur und ohne Rücksicht auf alle Warnungen und Bedenken weiterverfolgt wird.

Sehr erstaunt sind wir darüber, dass der Kauf des o.g. Flurstücks zu einem nicht marktüblichen Preis von 9 Euro statt 1,60 Euro gemäß Bodenrichtwert 2022 erfolgt ist. Wie lässt sich das erklären?

Wir bitten Sie hiermit, das Vorhaben nochmals zu überdenken und den Solarpark Niederseelbach nicht umzusetzen.

**M**

Bei der Fortführung dieses Bauleitplanverfahrens wäre für eine Vergrößerung der Flächen des Solarparks nach Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Solarpark Niederseelbach“ ein formelles Änderungsverfahren notwendig, bei welchem eine erneute Beteiligung sowohl der Behörden als auch der Öffentlichkeit obligatorisch durchgeführt werden müsste. Gleiches gilt für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes bei Errichtung eines weiteren Solarparks an anderer Stelle.

Durch eine Gesetzesnovelle kann ein Vorhaben, welches der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient auf einer Fläche längs und in einer Entfernung von bis zu 200 m von Autobahnen oder bestimmten Schienenwegen ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig sein. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit ist hierbei nicht erforderlich.

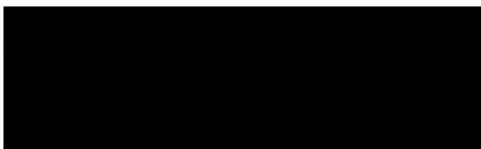
Die Daten für die Gutachten kann nur der Vorhabenträger liefern, da dieser auch die Planungen erstellt. Insofern würde ein Gutachter, welcher beispielsweise von der Gemeinde beauftragt worden wäre, seine Berechnung mit den gleichen Grundlagendaten durchführen. Die Gutachten basieren auf bewährten Praxen, weshalb davon auszugehen ist, dass die Berechnungen fachlich und sachlich nicht zu beanstanden sind.

Die Belastungsverteilung ist eine Grundsatzentscheidung der Gemeinde und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Ein Artenschutzgutachten wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt, ein Nachtrag wird beauftragt. Aus dem Gutachten inklusive Ergänzung ergeben sich Hinweise, um die artenschutzrechtlichen Auswirkungen gering zu halten. Diese sind bei der Umsetzung des Solarparks auch nach § 35 (8) b) bb) BauGB zu beachten.

Zudem bitten wir um Rückmeldung zu unseren Stellungnahmen aus Januar 2022 und zu diesem Schreiben und um Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



**M**



Aufgrund der im Vergleich zu den übrigen Landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet geringen Größe der Ackerfläche innerhalb des Geltungsbereichs ist der Verlust durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes gering. Weiterhin kommt es durch die Solaranlagen nicht zu irreversiblen Bodenveränderungen, so dass die Flächen nach der Nutzung durch die Solaranlagen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung, zumindest Grünland, zugeführt werden können. Dies ist ebenfalls in den Festsetzungen geregelt. Durch die Hecken- und Blühstreifeneingrünung ist ein ausreichender Abstand von den Wegen zum Solarpark gegeben.

Neben den Auswirkungen auf die Verfügbarkeit verschiedener Lebensmittel, verursacht die geopolitische Lage und die damit einhergehende Energiekrise auch erhebliche Defizite in der Gasversorgung Deutschlands, wodurch alternative Energiequellen, insbesondere erneuerbare Energien, eine noch größere Bedeutung erlangen.

Das Abstimmungsergebnis der Jagdgenossenschaft liegt vor. Die Planungshoheit liegt jedoch bei der Gemeinde.

Die Gemeinde strebt generell Transparenz gegenüber den Bürgern an. Die erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurden durchgeführt. Darüber hinaus hat am 23.11.2021 eine Bürgerveranstaltung mit der Firma Trianel stattgefunden. Da die Genehmigung des Solarparks nach § 35 (8) b) BauGB angestrebt wird und das Bebauungsplanverfahren somit eingestellt wird, entfallen die Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Nach § 35 BauGB sind keine Beteiligungen der Öffentlichkeit erforderlich.

Der Grundstückskauf ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Rückmeldung zu den Stellungnahmen erfolgt normalerweise nach Beschluss über die Abwägung.

Sehr geehrte Herren, Damen der Gemeinde Niedernhausen,

Sehr geehrter Herr Bürgermeister J. Reimann,,

Sehr geehrter Gemeinde-Vorsteher Herr A. Müller,

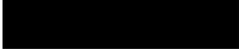
Meine untenstehende e-mail vom 14. Januar 2022 bitte ich auch weiterhin zur Kenntnis zu nehmen und bei der Beurteilung und weiteren Maßnahmen zum Solarpark Niederseelbach zu beachten.

Ich finde es nicht für legitim, dass die Gemeinde Niedernhausen einen Zukauf von Ackerland zu einem weit überhöhten Marktpreis für den Solarpark erworben hat.

In Anbetracht des Krieges in der Ukraine und dessen Folgen für die Ernährung der Weltbevölkerung und des eigenen Landes ist es nunmehr nicht sinnvoll fruchtbare Ackerflächen für einen großen Solarpark herzugeben ! Zu bedenken ist, dass es für die kommenden 30 Jahren kein Zurück gibt.

Weiterhin sollte die Gemeindevertretung Niedernhausen und deren Ausschüssen sich nicht gegen den einstimmigen Beschluss des Ortsbeirates Niederseelbach gegen den Solarpark Niederseelbach hinwegsetzen. Zumindest sollte vorher nochmals eine öffentliche Ortsbesichtigung mit den Mandatsträgern der Gemeinde Niedernhausen und auch den Bürgern Niederseelbach ermöglicht werden, damit sich die Entscheidungsträger der Gemeinde Niedernhausen ein wahres Bild von dem Eingriff des Solarparkes im Naherholungsgebiet Niederseelbach machen können.

Als gutes Beispiel ist der Ortsteil Langenseifen von der Stadt Bad Schwalbach zu nennen. Hier wurde ein geplanter und bereits beschlossener Solarpark auf Ackerland in Langenseifen aufgrund des Willen der Einwohner von Langenseifen und dem Ortsbeirat vom Stadtparlament Bad Schwalbach wieder rückgängig gemacht worden. Ich wünsche mir dass die Gemeinde Niedernhausen – Bürgermeister, Gemeindeparlament sich mit dem Ortsbeirat Niederseelbach verständigt, nach einer guten Lösung für einen

N 

Die Stellungnahme vom 14.01.2022 wurde im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung gewertet. Sie ist inklusive der Wertung auf der nächsten und übernächsten Seite aufgeführt.

Der Grundstückskauf ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

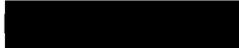
Neben den Auswirkungen auf die Verfügbarkeit verschiedener Lebensmittel, verursacht die geopolitische Lage und die damit einhergehende Energiekrise auch erhebliche Defizite in der Gasversorgung Deutschlands, wodurch alternative Energiequellen, insbesondere erneuerbare Energien, eine noch größere Bedeutung erlangen.

Die Gemeinde hat bei Bauleitplanverfahren die Planungshoheit, nicht der Ortsbeirat.

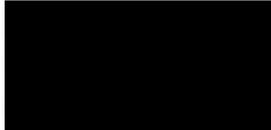
**GEMEINDE NIEDERNHAUSEN**  
**B-PLAN „Solarpark Niederseelbach“ einschl. FNP-Änderung**

Seite 47

Solarpark in Niederseelbach zu einigen, entweder mit wesentlich kleinerer Fläche oder ein anderer Standort.

N 

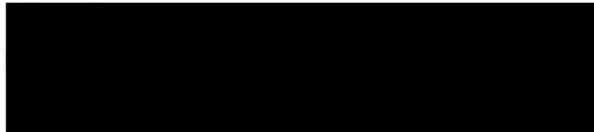
Mit freundlichen Grüßen, ein Bürger aus Niederseelbach



  
An: [Timo.schmitz@niedernhausen.de](mailto:Timo.schmitz@niedernhausen.de)

Betreff: Bebauungsplan Nr. 30/2019 Solarpark Niederseelbach - Einspruch gegen die Bebauung des Solarparks an dem vorgesehenen Standort

[Timo.schmitz@niedernhausen.de](mailto:Timo.schmitz@niedernhausen.de) - Sehr geehrter Herr Schmitz, ich hoffe, dass Sie meinen Einspruch noch berücksichtigen. Bitte leiten Sie das Schreiben weiter. Danke hierfür.



An die Gemeinde Niedernhausen

z.H. von Herrn Bürgermeister J. Reimann

z.H. von Gemeindevorsteher Herrn Alexander Müller

65527 Niedernhausen

14. Januar 2022

Betr.: Bebauungsplan Nr. 30/2019 Solarpark Niederseelbach - Solarparkplanung in Niederseelbach

Einspruch gegen die Bebauung des Solarparks an dem vorgesehenen Standort

Sehr geehrter Herr Bürgermeister J. Reimann,

Sehr geehrter Herr A. Müller, Gemeindevorstand,

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Ich bin ein alterer Bürger von Niederseelbach, der in den 70igern Jahren mit seiner Familie von einer Stadt nach Niederseelbach aufs Land umgezogen ist. Meine 4 Kinder sind hier glücklich gross geworden und auch einige Enkelkinder von mir haben das Dorf mit ihren Menschen und die umliegende Naturlandschaft lieben und schätzen gelernt. Dies als Vorgeschichte zu meinen Bedenken, dass der Solarpark nicht an dem vorgesehenen Standort gebaut werden darf.

Der Solarpark ist ein Eingriff in das direkte Naherholungsgebiet für Jung und Alt der Bürger aus Niederseelbach und darüber hinaus auch aus anderen Ortsteilen. Die Natur ist hier bisher noch intakt ! Desweiteren wird das Ortsbild von Niederseelbach durch diese grosse Photovoltaik-Anlage von 5,5 ha beeinträchtigt. Die Anlage „eine große schwarze Glasfläche“ ist von vielen Strassen des Ortes aus zu sehen und auch unmittelbar beim Spaziergang auf den Feldwegen unterhalb und oberhalb wird der Solarpark die Dominante sein, anstatt die Äcker in den unterschiedlichen Jahreszeiten zu erleben. Es ist ein Eingriff in die Natur. Der Ortsteil Niederseelbach ist für die kommenden 30 Jahren von diesem willkürlichen Eingriff betroffen.

Es gibt Alternativgebiete, die weiter vom Ort entfernt sind und daher besser für einen Standort eines Solarparks geeignet wären wie z.B. bei der Ortsausfahrt von Niederseelbach nach Oberseelbach links und rechts der L 3273, ebenfalls Hanglage zum Süden, vergleichbar mit dem vorgesehenen Standort ? Für beide Ortsteile hätte dieser Standort keine unmittelbaren Einfluss auf das Ortsbild.

Meine Frage an den Bürgermeister Herrn Joachim Reimann, Sie haben sich zu Beginn der Planungsphase des obigen Projektes der Firma Trianel im Kalenderjahr 2019 offen für die Belange der Bürger des Ortsteiles Niederseelbach ausgesprochen. Auch bei einer Ortsbeiratssitzung in Niederseelbach in der Sie als Bürgermeister und auch der damalige Gemeindevorsitzende Herr Metternich teilnahmen und es zur Abstimmung des Projektes im OB Niederseelbach kam, haben Sie noch die Bereitschaft erklärt, dass der Bürgerwille berücksichtigt werden soll. Sie haben sich als Bürgermeister der Gemeinde Niedernhausen für alle Bürger aller Ortsteile erklärt..

Bitte überdenken Sie und Ihre Entscheidungsträger bitte nochmals das Projekt an diesem Standort, zum Wohle der Bürger vom Ortsteil Niederseelbach. Es gibt Alternativflächen die sich realisieren lassen f

Mit freundlichen Grüssen

N 

Da die Wege unverändert erhalten bleiben, kann das Gebiet auch weiterhin zur Naherholung genutzt werden. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden in der Begründung unter 2.3.5 Schutzgut Landschaft + Erholung thematisiert sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen getroffen, sodass der Verlust des Erholungswertes durch den Solarpark möglichst geringgehalten werden kann. Zu diesen Maßnahmen gehört beispielsweise die Eingrünung der Anlage.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wurde auf Grundlage der Standortalternativenprüfung ausgewählt.

Sehr geehrter Herr Schmitz, sehr geehrter Herr Grein,

wenn auch spät, so möchte ich doch noch ergänzend zu meinen Anmerkungen vom 14.1.2022 folgendes anmerken:

Im Blendgutachten :

Blendanalyse Niederseelbach Seite 2  
Freilandanlage BAL-K0102-19048-V10

### 1. Beauftragung

Abbildung 1: Satellitenbild mit eingebettetem Modulbelegungsplan des Anlagenstandortes

*[Quelle: vom Kunden zur Verfügung gestellt]*

Auftraggeber:

**Trianel Energieprojekte GmbH & Co. KG**

Auftragsdatum:

30.09.2019

Anlagentyp: Freilandanlage

Standort: Niederseelbach (50°11' nördliche Breite; 8°17' östliche Länge; 331 m ü. NN.)

wird mit einem Satellitenbild gearbeitet, in dem das Flurstück 13 kaum berührt wird. Also kann zumindest dieses doch bei der Planung außen vor gelassen werden. Das deckt sich ja auch mit dem Zeitungsartikels des Ortsbeirats Niederseelbach im Niedernhausener Anzeiger vom 30.6.2022. Zitat: nach Auskunft des Investors werden die Grundstücke nicht benötigt.

Wir hingegen würden uns freuen, wenn wir es als landwirtschaftliche Fläche weiterhin pachten können.

Freundliche Grüße und bleiben Sie gesund

O

Die Darstellung im Satellitenbild des Blendgutachtens spiegelt nicht den endgültigen Modulbelegungsplan wider.

Die Erweiterung um das Flurstück 13 liegt darin begründet, dass durch die Vergrößerung der Fläche für den Solarpark eine effizientere Nutzung erreicht werden kann.

**2. ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
**§ 4 (1) BauGB**

**KEINE STELLUNGNAHME**

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

- |        |   |        |   |
|--------|---|--------|---|
| NR. 5  | DEUTSCHE POST BAUEN GmbH, BONN  | NR. 35 | ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, IDSTEIN  |
| NR. 7  | BISCHÖFLICHES ORDINARIAT, Dezernat Finanzen, LIMBURG AN DER LAHN      | NR. 37 | BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN, Sparte Verwaltungsaufgaben, DÜSSELDORF  |
| NR. 8  | EV. KIRCHENGEMEINDE NIEDERNHAUSEN, NIEDERNHAUSEN                      | NR. 38 | LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBIH), Competence Center Wertermittlung und Zuwendungsbau, Niederlassung Rhein-Main, FRANKFURT AM MAIN |
| NR. 9  | EV. PFARRAMT NIEDERSEELBACH, NIEDERNHAUSEN                            | NR. 39 | HESSENWASSER GMBH & CO.KG, GROß-GERAU   |
| NR. 10 | FINANZAMT RHEINGAU-TAUNUS, BAD SCHWALBACH                             | NR. 42 | DIE AUTOBAHN GMBH DES BUNDES, BERLIN  |
| NR. 11 | FRAPORT AG, FRANKFURT AM MAIN   | NR. 44 | STADT EPPSTEIN  |
| NR. 13 | HESSISCHER RUNDFUNK, FRANKFURT AM MAIN                                | NR. 45 | STADT IDSTEIN   |
| NR. 15 | INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER WIESBADEN                                | NR. 46 | STADT TAUNUSSTEIN   |
| NR. 19 | KREISHANDWERKSCHAFT WIESBADEN-RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN              | NR. 48 | BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND, Landesverband Hessen e.V, FRANKFURT AM MAIN  |
| NR. 20 | LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, Bau- und Kunstdenkmale, WIESBADEN | NR. 56 | ENERGIEREGION TAUNUS- GOLDENER GRUND, BAD CAMBERG   |
| NR. 21 | LANDESWOHLFAHRTSVERBAND HESSEN, KASSEL                                |        |   |
| NR. 24 | NEUAPOSTOLISCHE KIRCHE HESSEN, FRANKFURT AM MAIN                      |        |   |
| NR. 33 | RHEINGAU-TAUNUS-VERKEHRSGESELLSCHAFT MBH, TAUNUSSTEIN                 |        |   |

**KEINE ANREGUNGEN**

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB mitgeteilt, dass sie keine Anregungen vorzubringen haben:

- NR. 1 BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT, WIESBADEN
- NR. 6 EISENBAHNBUNDESAMT, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 12 RHEIN-MAIN-VERKEHRSVERBUND GmbH, HOFHEIM
- NR. 14 HESSENFORST, Forstamt Wiesbaden-Chausseehaus, WIESBADEN
- NR. 16 KATH. PFARRAMT NIEDERNHAUSEN, Pfarrei „Maria Königin“, NIEDERNHAUSEN
- NR. 17 KATH. PFARRAMT OBERJOSBACH, Pfarrei „St. Michael“, NIEDERNHAUSEN
- NR. 18 KATH. PFARRVIKARIE ENGENHAHN, „St. Martha“, NIEDERNHAUSEN
- NR. 22 NRM NETZDIENSTE RHEIN-MAIN GMBH, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 26 PLEDOC GMBH, ESSEN
- NR. 28 AMPRION GMBH, DORTMUND
- NR. 29 ABWASSERVERBAND MAIN-TAUNUS, HOFHEIM AM TAUNUS
- NR. 30 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, hessenArchäologie, WIESBADEN
- NR. 31 ESWE VERSORGUNGS AG, WIESBADEN
- NR. 34 BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR, Referat Infra I 3 – Hoheitliche Aufgaben, BONN

- NR. 40 AMT FÜR BODENMANAGEMENT, LIMBURG AN DER LAHN
- NR. 47 STADT WIESBADEN, Stadtplanungsamt, WIESBADEN

**3. WERTUNG DER ANREGUNGEN**

Zu den im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen aus der Bürgerschaft, der Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeindevertretung Niedernhausen die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist.



Landkreis Limburg-Weilburg  
Der Kreisausschuss



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

4020

Planungsbüro Hendel+Partner  
Friedrich-Bergius-Straße 9

65203 Wiesbaden



Amt	Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Fachdienst	Landwirtschaft
Auskunft erteilt	Frau Hörter
Zimmer	30
Durchwahl	06431 296-5805 (Zentrale: -0)
Telefax	06431 296-5965
E-Mail	ka.hoerter@Limburg-Weilburg.de
Postanschrift und Fristenbriefkasten	Schiede 43, 65549 Limburg
Unser Aktenzeichen	3.3.1 Tgb.-Nr. 14/22 3.3.2 Tgb.-Nr. 27/22 Niedernhausen

2. August 2022

**Bebauungsplan „Solarpark Niederseelbach“, Gemeinde Niedernhausen  
Flächennutzungsplan-Änderung (OT Niederseelbach, Sonderbaufläche Solarpark)  
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Guten Tag,

durch die Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flurstück 13 der Flur 5 in der Gemarkung Niederseelbach erhöht sich der Flächenverbrauch auf insgesamt 5,43 ha an landwirtschaftlicher Fläche.

Es handelt sich dabei um intensiv genutzte Ackerflächen und Dauergrünland mit einem mittleren Ertragspotential (Acker- bzw. Grünlandzahl = 35-45). Insgesamt sind drei landwirtschaftliche Betriebe durch die Inanspruchnahme der Flächen betroffen. Sie verlieren durch die Errichtung des Solarparks einen Teil ihrer Acker- und Grünlandflächen. Eine Hofstelle der betroffenen Landwirte befindet sich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Solarpark: im östlichen Bereich der Freiflächenanlage bestehen nur etwas mehr als 60 m Abstand zum Teilbereich 3. Eine physiologische und psychologische Blendung für diese Hofstelle wurde durch ein Blendgutachten ausgeschlossen. Jedoch darf die direkte und dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes für die dort ansässige Landwirtschaft nicht außer Acht gelassen werden.

Die betroffenen Flächen befinden sich laut Regionalplan Südhessen 2010 im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Vorbehaltsgebieten ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. Gemäß dem sachlichen

NR. 2 LANDKREIS LIMBURG-WEILBURG, Amt für den  
ländlichen Raum, LIMBURG AN DER LAHN

Die Flächeneigentümer wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.  
Die Hinweise zur unmittelbaren Nähe von Landwirtschaftsbetrieben zum Vorhaben werden zur Kenntnis genommen. Eine umfangreiche Standortprüfung nach zuvor festgelegten Kriterien hat im Vorfeld stattgefunden, bei welcher sich der Geltungsbereich als besonders geeignet dargestellt hat.

Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 sind solche Vorbehaltsgebiete jedoch grundsätzlich auch für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignet. Allerdings sollte beachtet werden, dass es sich in diesem Fall um große zusammenhängende Flächen bzw. Ackerschläge (jeweils zwischen 1,2 ha und 1,6 ha) handelt, die ackerbaulich sehr gut genutzt und bewirtschaftet werden. Laut dem in Abstimmung mit dem Hessischem Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aktuell erstellten Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) sind die Teilbereiche 1 und 3 in die höchste Stufe für die Ernährungs- und Versorgungsfunktion einzustufen. Die landwirtschaftliche Fläche im Teilbereich 2 hat für die Feldflurfunktion höchste Bedeutung.

Zwischen den Teilbereichen des Solarparks Niederseelbach befinden sich außerdem Wirtschaftswege, die auch nach der Errichtung der PV-Anlage dem landwirtschaftlichen Verkehr in der vorhandenen Breite zur Verfügung stehen müssen.

Eine Überprüfung von alternativen Flächen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage hat laut den vorliegenden Planunterlagen stattgefunden. Bei der Standortalternativenprüfung wurden jedoch nur landwirtschaftlich aktiv genutzte und große zusammenhängende Flächen in Betracht gezogen. Des Weiteren sollte eine Erhebung durchgeführt werden, ob das Potential der Gewinnung von Strahlungsenergie über Photovoltaik-Anlagen an und auf Gebäuden im Stadtgebiet von Niedernhausen bereits vollständig ausgenutzt wird. Nicht ausgeschöpfte und umfassende Potenziale bestehen meist in Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe. Auch sollte eine Überprüfung hinsichtlich der Errichtung von sogenannten Agri-Photovoltaikanlagen durchgeführt werden. U.a. durch spezielle Montagesysteme könnten die Flächen gleichzeitig zur landwirtschaftlichen Produktion und zur Stromgewinnung genutzt werden.

Hinzuweisen ist außerdem auf den zu erwartenden Verlust des Status Ackerland der Gesamtfläche nach der 30-jährigen Nutzung dieser durch eine Freiflächen-PV-Anlage.

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan die Flächen im Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft, Ausgleichsfläche und gesetzlich geschütztes Biotop“ dargestellt, muss dieser im Parallelverfahren angepasst werden.

Wir begrüßen die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet in Form der Anlage von extensivem Grünland und von Feldgehölz, sodass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen durch erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen betroffen sind.

Zusammenfassend haben wir enorme Bedenken aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht gegenüber dem unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher, hochwertiger Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Niederseelbach“.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
im Auftrag



K. Hörter

## **NR. 2 LANDKREIS LIMBURG-WEILBURG, Amt für den ländlichen Raum, LIMBURG AN DER LAHN**

Die Hinweise zur landwirtschaftlichen Qualität der Fläche werden zur Kenntnis genommen.

Die Wirtschaftswege werden weiterhin in der vorhandenen Breite zur Verfügung stehen.

Die ausschließliche Betrachtung von großen zusammenhängenden Flächen liegt darin begründet, dass kleinere und nicht zusammenhängende Flächen nicht wirtschaftlich zu betreiben sind. Die Ausweisung von Dachanlagen auf Gebäuden gilt als wichtiger Bestandteil der Energieerzeugung. Die Gemeinde Niedernhausen unterstützt und fördert beispielsweise über das Projekt „Solarstrom von Gemeindedächern“ die Nutzung von Dachanlagen für die Erzeugung von Solarstrom und nutzt darüber hinaus selbst Solarenergie ihrer Liegenschaften. Aber auch die Nutzung eigener Dachflächen durch Solaranlagen wird gefördert sowie weitere Maßnahmen im Zusammenhang mit Solarenergie. Die verschiedenen Fördermöglichkeiten sind auf der Webseite der Gemeinde Niedernhausen einsehbar.

Als Alternative zu der geplanten Freiflächenanlage ist die Nutzung von Dachflächen jedoch eher ungeeignet, da keine Dachflächen in vergleichbarer Größe vorhanden sind. Auch die Kleinteiligkeit der Dachflächenanlagen ist ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal. Die Nutzung von Parkplätzen wurde durch die Verwaltung jüngst untersucht und wird den Gremien vorgestellt. Bei diesem Vorhaben geht es um die zusätzliche Nutzung erneuerbarer Energien in größerer Dimension.

Agri-Photovoltaikanlagen sind im vorliegenden Fall aus verschiedenen Gründen ebenfalls nicht wirtschaftlich. Hierzu gehört beispielsweise die Verschmutzung der Solaranlagen durch die Landwirtschaft und die daraus resultierende Verringerung des Ertrags.

**NR. 2 LANDKREIS LIMBURG-WEILBURG, Amt für den  
ländlichen Raum, LIMBURG AN DER LAHN**

Der Hinweis zum Verlust des Status der Fläche wird zur Kenntnis genommen.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB angestrebt. Da der Solarpark nun nach § 35 (8) b) bb) BauGB genehmigt werden soll, entfällt die Flächennutzungsplanänderung.

**Hessen Mobil**  
**Straßen- und Verkehrsmanagement**  
**Wiesbaden**

**Eingegangen**  
14. JULI 2022  
Planungsbüro Hendel

**HESSEN**



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Aktenzeichen 34 c 2\_BV 14.3St\_2021-025791

Bearbeiter/in Florian Sterzel  
Telefon (0611) 765 3835  
Fax (0611) 765 3802  
E-Mail florian.sterzel@mobil.hessen.de

Planungsbüro Hendel+Partner  
z. Hd. Herrn Merkel  
Friedrich-Bergius-Straße 9  
65203 Wiesbaden

Datum 12. Juli 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen**  
**Bebauungsplan Nr. 30/2019 „Solarpark Niederseelbach“, Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit paralleler Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB**

**Stellungnahme Hessen Mobil**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 08.07.2022 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB zum o.g. Bebauungsplan und der damit verbundenen Flächennutzungsplanänderung gemäß §8 Abs.3 BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:  
Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Niedernhausen, sowie der damit verbundenen Flächennutzungsplanänderung, bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch den Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die nächstliegende übergeordnete Straße (L 3273) liegt mehr als 500m vom Plangebiet entfernt. Gemäß dem Erläuterungsbericht ist vorgesehen, im Solarpark reflexionsarme Solarmodule einzusetzen die eine Absorptionsleistung von ca. 98% haben, sodass nicht von einer Blendwirkung auf die Umgebung auszugehen ist.

II. Hinweise:  
Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag  
  
Nadine Eckhardt

**NR. 3 HESSEN MOBIL, WIESBADEN**

Die im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes durchgeführte Blendanalyse schließt eine Beeinträchtigung durch die Blendwirkung aus.

Die Hinweise zur Beeinträchtigung des Verkehrs werden zur Kenntnis genommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Poststraße 20-28, 55548 Bad Kreuznach

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

NR. 4 DEUTSCHE TELEKOM AG, BAD KREUZNACH

REFERENZEN  
ANSPRECHPARTNER Christine Wust (christine.wust@telekom.de)  
TELEFONNUMMER 0671/96-8062  
DATUM 11.08.2022  
BETRIFFT Gemeinde Niedernhausen  
Bebauungsplan Solarpark Niederseelbach  
Flächennutzungsplanänderung Sonderbaufläche Solarpark

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

Der Hinweis zu den Telekommunikationslinien der Telekom wird zur Kenntnis genommen.

Frankfurt, 08. August 2022

**GEMEINDE NIEDERNHAUSEN**  
**Bebauungsplan SOLARPARK NIEDERSEELBACH**  
**Flächennutzungsplanänderung SONDERBAUFLÄCHE SOLARPARK**  
**Erneute Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB – Einwendungen im Planungsverfahren**

Ihr Schreiben vom 08.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den oben genannten Vorhaben – Bebauungsplan Solarpark Niederseelbach und Flächennutzungsplanänderung Sonderbaufläche Solarpark – nehmen wir als Eigentümer und Betreiberin der auf der plangegegenständlichen Fläche vorhandenen 110-kV-Hochspannungsfreileitung wie folgt Stellung:

#### **1. Bisheriger Planungsbereich**

Mit Datum vom 10. November 2021 hatten wir zu dem bisherigen Planungsbereich bereits Einwendungen gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans erhoben: Die geplante Maßnahme befindet sich teilweise im Schutzstreifen unserer vorhandenen 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Niedernhausen – Bleidenstadt (Bl.3007)“. Dies ergibt sich aus den vom Vorhabenträger offen gelegten Planungsunterlagen - Plan „Vorentwurf zum Bebauungsplan“ und Plan „Flächennutzungsplanänderung“. Gemäß § 11 EnWG hat die Syna GmbH ein sicheres, zuverlässiges und leistungsfähiges Energieversorgungsnetz diskriminierungsfrei zu betreiben, zu warten und bedarfsgerecht zu optimieren, zu verstärken und auszubauen.

Die Änderungen des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans betreffen in der Gemarkung Niederseelbach Flur 5 die Flurstücke 6, 15 und 16. Diese Flurstücke sind im Grundbuch mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit belastet, die Baubeschränkungen im Schutzstreifen der Freileitungen beinhalten und die Syna GmbH als Rechtsnachfolgerin der Mainkraftwerke AG berechtigen, die vorbezeichneten Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung der der Hochspannungsleitung in Anspruch zu nehmen. Leitungsgefährdende Einrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 10. November 2021 ausgeführt, ist die Fläche unter einer Hochspannungsfreileitung für die Errichtung einer PV-Anlage nicht in besonderem Maße geeignet:

#### **NR. 23 SYNA GmbH, FRANKFURT**

#### **1. Bisheriger Planungsbereich**

Die Information zum Schutzstreifen der 11-kV-Hochspannungsleitung ist bereits bekannt.

Der Hinweis zu den Flurstücken 6, 15 und 16 wird zur Kenntnis genommen.

- Unter den Leiterseilen ist mit Verschmutzungen (z. B. durch Vogelkot), Vogelschlag und mit Eisabwurf zu rechnen.
- Mit Ertragsminderungen durch das Vorhandensein und den Betrieb einer Hochspannungsfreileitung (Verschattung) ist zu rechnen.
- Erschwernisse während der Bauausführung zur Errichtung und während Arbeiten an der PV-Anlage und zeitliche Verzögerungen aufgrund nicht freischaltbarer Stromkreise.
- Ob eine Beeinträchtigung der PV-Anlage durch die elektrischen und magnetischen Felder sowie Schattenbildung der Hochspannungsfreileitung möglich ist, kann unsererseits nicht beurteilt werden.

Diese und möglicherweise weitere sich daraus ergebende gegenseitige zivilrechtliche bzw. haftungsrechtliche Ansprüche sind im Rahmen eines Gestattungsvertrages zu regeln. Dies ist bislang noch nicht erfolgt.

Der Nutzungsänderung der Fläche im Schutzstreifen unserer Hochspannungsfreileitung stimmen wir ohne den Abschluss eines entsprechenden Gestattungsvertrags mit den Grundstückseigentümern und dem Betreiber der PV-Anlage vor Satzungsbeschluss nicht zu. Eine entsprechende Ausweisung der Schutzstreifenflächen ohne Klärung unserer Belange wäre abwägungsfehlerhaft!

## **2. Erweiterter Planungsbereich**

Die Erweiterung des Planungsbereichs durch Einbeziehung des Flurstücks 13 begründet für uns nach derzeitigem Planungsstand gemäß den von Ihnen offen gelegten Plänen - Plan „Vorentwurf zum Bebauungsplan“ und Plan „Flächennutzungsplanänderung“ - keine über die in Ziffer 1 dargestellten Konfliktpunkte hinausgehende Betroffenheit.

Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH

  
Wolfgang Gels

  
Jürgen Völker

## **NR. 23 SYNA GmbH, FRANKFURT**

Die Hinweise bezüglich der möglichen Auswirkungen der Hochspannungsleitung und der Nicht-Haftbarkeit der Syna GmbH werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Eine Regelung per Gestattungsvertrag ist dem Vorhabenträger bekannt. Er wird sich hierfür mit der Syna GmbH in Verbindung setzen, sobald der Bebauungsplan eine gewisse Planreife erreicht hat.

## **2. Erweiterter Planungsbereich**

Die Stellungnahme zum erweiterten Planungsbereich wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per E-Mail

Der Gemeindevorstand der  
Gemeinde Niedernhausen  
Postfach 1329  
65523 Niedernhausen

Unser Zeichen:	RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/19-2021/2
Dokument-Nr.:	2022/979747
Ihr Zeichen:	Merkel
Nachricht vom Planbüro:	08. Juli 2022
Ihre Ansprechpartnerin:	Karin Schwab
Zimmernummer:	3.018
Telefon/ Fax:	08151 12 6321/ +49 611 327642295
E-Mail:	karin.schwab@rpd.hessen.de
Datum:	12. August 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Rheingau-Taunus-Kreis**

**Bebauungsplanvorentwurf „Solarpark Niederseelbach“ und Flächennutzungsplanänderung „Sonderbaufläche Solarpark“**

**Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die für die Planung vorgesehene Fläche wurde hier um ein weiteres Flurstück vergrößert. Der künftige Geltungsbereich liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. Dazu verweise ich auf meine Stellungnahme vom 17. November 2021.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die **Ziele der Raumordnung** angepasst gelten.

Allerdings verweise ich darauf, dass die Beanspruchung von Vorranggebiet Regionaler Grünzug flächengleich kompensiert werden muss (**Z.4.3-3**). Dies ist in die Begründung aufzunehmen und passende Flächen zu benennen.

Aus **naturschutzfachlicher Sicht** bestehen gegen den Bebauungsplan Vorentwurf (BBP) und die im Parallelverfahren beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) nach wie vor Bedenken.

Diese richten sich nicht grundsätzlich gegen die Planungsabsicht zur Errichtung eines

**NR. 25 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,**  
**Dez. VIII 31.2, DARMSTADT**

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 17.11.2021 im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen.

Die geforderte Kompensation des Vorranggebiets Regionaler Grünzug wurde bereits mit dem RP Darmstadt erörtert. Da die Genehmigung des Solarparks nach § 35 (8) b) BauGB angestrebt wird, wird dieses Bauleitplanverfahren eingestellt. Somit ist eine Kompensation des Vorranggebiets Regionaler Grünzug nicht erforderlich.

Solarparks, sondern gegen die planerisch zumindest in natur- und artenschutzrechtlichen Belangen unvollständigen Unterlagen und die Einbeziehung eines naturschutzfachlich und -rechtlich bedeutsamen Teilbereiches. Gegen den Anlass der erneuten Beteiligung, Einbeziehung des Flurstückes 13, einer Ackerfläche, in den Geltungsbereich, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht dagegen keine Bedenken.

In den vorliegenden Planunterlagen fehlt insbesondere ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, der die artenschutzrechtlichen Folgen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Zugriffsverbote) für besonders und streng geschützte Arten ermittelt und ggf. notwendige Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festlegt. Das vorliegende Gutachten des Büros 'plan b' GbR vom 30. Januar 2020 basiert auf einer einmaligen Vorortuntersuchung am 9. Oktober 2019. Das Artenschutzgutachten hat daher lediglich die Qualität einer Prognose. Für eine artenschutzfachlich ausreichende Vervollständigung der Unterlagen im Umweltbericht zum Bauleitplanverfahren sind grundsätzlich mehrere Erfassungstermine erforderlich. Darüber hinaus ist der Herbst für die Erfassung nicht sonderlich geeignet, um beispielsweise die Tierwelt (Vogelbruten), aber auch die Vegetation hinreichend zu erfassen. Umso wichtiger ist die Empfehlung des Gutachterbüros zu werten, dass aufgrund der bereits erkannten Biotopqualitäten, die Inanspruchnahme der Wiese, einschl. der Hochstaudenflur und des feuchtegeprägten Feldgehölzes vermieden und lediglich die Ackerstandorte für die Photovoltaikanlage genutzt werden sollten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird diese Empfehlung geteilt.

Im rechtsgültigen FNP der Gemeinde Niederhausen, wird die Feuchtbrache bereits als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG dargestellt. Der Rest des Flurstückes sowie weitere Flurstücke entlang der Bahnstrecke werden als geplante Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

In der nun vorgelegten Änderung des FNPs und des Vorentwurfs des BBP wird sowohl die Wiese einbezogen als auch das im rechtswirksamen FNP dargestellte gesetzlich geschützte Biotop deutlich reduziert abgebildet. Die Planung basiert dabei auf Basis einer, wie bereits ausgeführt, fachlich unzulänglichen Kartierung der Vegetation im Herbst. Ferner bleibt unberücksichtigt, dass die standortökologischen Bedingungen, die Staunässe der Feuchtbrache, nach wie vor bestehen und das Regenerations- und Entwicklungspotential der Wiese, bzw. Feuchtbrache insgesamt sehr hoch ist. Zu der Feuchtbrache wäre grundsätzlich ein ausreichender Pufferstreifen einzuhalten, um die Biotopfunktionen nicht zu beeinträchtigen. Dies wiederum würde eine deutliche Einschränkung der Photovoltaik-Nutzung der restlichen Wiesenfläche bedeuten.

Auf die Einbeziehung der Wiese sollte daher aus naturschutzfachlicher Sicht, auf Basis der derzeit vorliegenden Grundlagen, verzichtet werden.

## **NR. 25 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, Dez. VIII 31.2, DARMSTADT**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegenüber der Einbeziehung des Flurstücks 13 keine Bedenken bestehen.

Bezüglich des Artenschutzes wurden neue Untersuchungen zu einer aussagekräftigeren Zeit durchgeführt und eine Ergänzung des Gutachtens erstellt. Diese Ergänzung hat ergeben, dass es sich bei der Wiese um eine Flachland-Mähwiese handelt, welche nach § 30 BNatSchG geschützt ist. Aus diesem Grund wurde der Teilbereich 1 des Sonstigen Sondergebietes Zweckbestimmung Solar innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 9.124 m<sup>2</sup> auf ca. 5.761 m<sup>2</sup> reduziert. Für den herausgenommenen Bereich sowie für den Teilbereich 1, die Flachland-Mähwiese, welche mit Solarmodulen überbaut werden soll, wurde ein Pflegeplan ermittelt, der die Beeinträchtigungen der Wiese minimieren soll, sowie deren Erhalt sichern soll. Diese Vorgehensweise mit Pflegeplan wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt. Es wird angestrebt eine Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG zu beantragen. Dies ist auch bei einer Genehmigung nach § 35 BauGB zu beachten.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** nehme ich zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 5,9 ha ist durch vorhandene Wirtschaftswege in drei Teilbereiche unterteilt, weshalb im vorliegenden BBP drei „Sonstige Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Solar“ festgesetzt werden, die eine Gesamtfläche von ca. 4,3 ha umfassen. Zudem werden „Private Grünflächen“ in einem Umfang von ca. 1,1 ha und „Flächen für die öffentliche Erschließung“ in einem Umfang von ca. 0,5 ha dargestellt.

Im RPS/RegFNP 2010 ist der Geltungsbereich des Vorentwurfs des BBP als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, überlagert von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Im wirksamen FNP 2000 der Gemeinde Niedernhausen ist der mittlere und östliche Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend der gegenwärtigen Nutzung überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich ein kleinerer Bereich im Süden parallel des Wirtschaftsweges ist als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche vorgesehen. Im Westen ist das gesetzlich geschützte Biotop dargestellt, der verbleibende Bereich als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche. Aufgrund dieser Darstellungen ist im Parallelverfahren eine Änderung des FNP erforderlich.

Die Flurstücke nördlich bzw. östlich des bahnparallelen Wirtschaftsweges, Teilbereiche zwei und drei des Bebauungsplans, werden aktuell ackerbaulich intensiv genutzt. Der westlich liegende Teilbereich unterliegt der Weidenutzung, wobei die feuchten Standorte am Tiefpunkt des Geländes hiervon ausgespart bzw. nur selektiv beweidet sind. Diese sind mit Weidengebüsch bzw. einer Feuchtbrachen-Hochstaudenflur bestanden, die erhalten bleiben sollen. Die Umgebung des Plangebiets ist durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt; im Osten angrenzend befindet sich ein Aussiedlerhof sowie eine landwirtschaftliche Halle.

Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen, der aktuellen Fortschreibung von 2021, sind die Flächen der Teilbereiche eins und drei des Plangebiets, sowie die Erweiterungsfläche des Teilbereichs zwei in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a und der übrige Teilbereich zwei in der Gesamtstufe 2 der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt. Hierdurch wird deren Bedeutung als Ernährung- und Versorgungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungs- und Schutzfunktion deutlich. Zudem werden durch die Teilbereiche zwei und drei jeweils größere ackerbaulich genutzte Schläge zerschnitten.

Aus landwirtschaftlicher Sicht sollten alle Flächen des Plangebiets unbedingt dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Grundsätzlich ist vor eine Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen für die Errichtung von Solaranlagen eine Alternativenprüfung durchgeführt und in den Antragsunterlagen zu beschreiben. Hierfür bieten sich beispielsweise Dachflächen, Lärmschutzanlagen,

**NR. 25 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,**  
**Dez. VIII 31.2, DARMSTADT**

Die Flächennutzungsplanänderung wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB begonnen. Da der Solarpark nun nach § 35 (8) b) bb) BauGB errichtet werden soll, ist die Fortführung beider Bauleitplanverfahren nicht mehr notwendig.

Die Anmerkungen zur Wertigkeit der Flächen für die Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Da es durch die Photovoltaikanlage zu keiner irreversiblen Boden-/Flächeninanspruchnahme kommt und zu keinen erheblichen nutzungsbedingten Störungen ist eine landwirtschaftliche Nachnutzung möglich. Weiterhin besteht eine Rückbauverpflichtung für die Photovoltaikanlage nach Ablauf der Nutzungsdauer.

Deponien sowie Kiesabbauflächen im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen an. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Sachlichen Teilplan Erneuerbarer Energien des Regionalplans Südhessen und des Regionalen Flächennutzungsplans für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ausgeführt wird, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen **nur nachrangig** in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft errichtet werden sollen, soweit in der Region die Bereiche Deponien, Hallen, sonstige geeignete Brachen u. ä. ausgeschöpft sind. Die Alternativenprüfung ist nicht nur, wie vorliegend erfolgt, unter dem Aspekt der Vergütungsberechtigungen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) durchzuführen. Daher sind die Antragsunterlagen sind im weiteren Verfahren entsprechend zu ergänzen.

Die in den Unterlagen genannte Entwicklung von extensivem Grünland unterhalb und zwischen den Solarmodulen sowie dessen avisierte Unterhaltung durch Schafbeweidung bedeutet, dass die gegenwärtige ackerbauliche Nutzung der Teilflächen zwei und drei bei Umsetzung der Planung aufgegeben werden muss. Die Folgenutzung als ungedüngte Grünlandfläche kann in keiner Weise mit der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Produktionsnutzung gleichgestellt werden. Unter Verweis auf die aktuelle politische Lage in Europa und insbesondere den hohen Flächenverbrauch in Hessen mit ca. 3 ha pro Tag, kann der fortschreitende Verlust der knappen Ressource Boden für den Anbau von regionalen Lebens- und Futtermitteln zur Ernährungssicherung der Bevölkerung in keiner Weise hingenommen werden, auch nicht zugunsten der zweifellos ebenfalls erforderlichen Energiegewinnung, da für letztere Alternativflächen durchaus zur Verfügung stehen.

Die Antragsunterlagen enthalten bisher keine näheren Angaben zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen. Sofern die Planung weiterverfolgt werden sollte, wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass der erforderliche Ausgleich ohne eine Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen erfolgen soll. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt. Zur Kompensation können erforderlichenfalls auch externe Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft genutzt werden.

Nach Rückbau der Photovoltaikanlage ist die gesamte Fläche wieder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen und einer vollständigen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** bestehen aus den vorgenannten Gründen **erhebliche Bedenken** gegen die Planung.

Aus Sicht der **Abteilung Umwelt Wiesbaden** nehme ich wie folgt Stellung:

**Grundwasser**

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

**NR. 25 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,**  
**Dez. VIII 31.2, DARMSTADT**

Die Gemeinde Niedernhausen verfügt nicht über Flächen (Deponien, Hallen, Brachen u.ä.), die als Alternative in Frage kommen. Dachflächen sind größentechnisch nicht vergleichbar mit der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Gemeinde Niedernhausen nutzt zudem bereits etliche ihrer Potenziale an Dachflächen im Zuge des Projektes „Solarstrom auf Gemeindedächern“. Der TPEE beinhaltet hierzu auch den Grundsatz 3.4.1-2, der besagt, dass die Nutzung von Gebäuden für Erneuerbare Energien allein nicht ausreichend. Darüber hinaus besagt der Grundsatz G 3.4.1-5, dass Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft grundsätzlich regionalplanerisch für Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignet sind (ebenso wie Deponien). Auf diese Grundsätze hat auch der Regionalverband FrankfurtRheinMain in seiner Stellungnahme hingewiesen.

Von einer Erweiterung der Standortalternativenprüfung kann abgesehen werden, da eine Genehmigung nach § 35 (8) b) bb) BauGB angestrebt wird.

Durch die Freiflächenphotovoltaikanlage kommt es zu keiner irreversiblen Boden-/Flächeninanspruchnahme. Es besteht eine Rückbauverpflichtung nach Ablauf der Nutzungsdauer. Danach können die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Wie dem Kapitel 1.5 der Begründung entnommen werden kann, bestehen keine Alternativen zur Fläche innerhalb des Geltungsbereichs.

Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde ein Überschuss von 44.480 Biotopwertpunkten ermittelt. Aus diesem Grund sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen notwendig und somit werden auch keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht.

#### **Bodenschutz**

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Durch das Vorhaben ist nur von geringen Auswirkungen auf den Boden auszugehen. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt. Es ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen, Hinweise oder Nebenbestimmungen und keine Bedenken.

#### **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Für die Entwässerung ist hier die UWB RTK zuständig

**Oberflächengewässer, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima** Zu diesen Belangen bestehen keine Bedenken.

#### **Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: RPS/RegFNP 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.** Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, in der geringfügiger Untersuchungsbergbau in bis zu 27 m tiefen Schächten umgegangen ist. Anzahl und Lage dieser Schächte gehen aus den hiesigen Unterlagen jedoch ebenso wenig hervor wie Angaben darüber, ob, und wenn ja, wie sie gesichert oder wieder verfüllt wurden. Aus Sicherheitsgründen empfehle ich daher, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

#### **NR. 25 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, Dez. VIII 31.2, DARMSTADT**

Die Hinweise zum Grundwasser, Bodenschutz und zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum Abwasser wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu Oberflächengewässer, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Bergaufsicht, insbesondere zum Gefährdungspotential zu früheren bergbaulichen Tätigkeiten werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

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 Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmr@rpda.hessen.de](mailto:kmr@rpda.hessen.de) .

**Planungsrechtlich** weise ich darauf hin, dass bereits jetzt die Modalitäten der Rückbauverpflichtung festgesetzt werden sollten.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

**NR. 25 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,**  
**Dez. VIII 31.2, DARMSTADT**

Der Hinweis zum Kampfmittelräumdienst wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Rückbauverpflichtung wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Niedernhausen Bbpl. Solarpark Niederseelbach FNP-Änd. Sonderbaufläche Solarpark

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.

Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir haben Ihre Unterlagen an die Syna weitergeleitet.

Bezüglich der im Planbereich vorhandenen 110-kV Leitung erhalten Sie ggf. von dort eine Stellungnahme.

Falls Sie Fragen zu dieser Nachricht haben, schicken Sie bitte eine Mail an [stellungnahmen@westnetz.de](mailto:stellungnahmen@westnetz.de) mit Nennung dieser Vorgangsnummer: 153755.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH  
DRW-S-LG-TM

## **NR. 27 WESTNETZ GmbH, DORTMUND**

Die Hinweise zu den 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die Syna GmbH wurde im Rahmen dieser erneuten frühzeitigen Beteiligung bereits miteinbezogen.

Außerhalb 16/22/F  
Flächennutzungsplanänderung Sonderbaufläche Solarpark in der  
Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niederseelbach  
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

**NR. 32 REGIONALVERBAND FRANKFURT/RHEIN-MAIN**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-  
Main zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Es wird angeregt, unter Punkt 1.2 Planungsgrundlagen, 1.2.2 Regionalplan Südhessen Aus-  
sagen zu folgenden Grundsätzen zur Solarenergie des Sachlichen Teilplans Erneuerbare  
Energien (TPEE) 2019 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010  
(Bekanntmachung StAnz Nr. 14 vom 30. März 2020) zu ergänzen:

G3.4.1-1 Zur Umwandlung solarer Strahlungsenergie in Strom sollen vorrangig Photovoltaik-  
anlagen 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 raumbe-  
deutsame Vorhaben erfolgt die Steuerung der Regionalplanung durch die textliche Formulie-  
rung von Konflikt-, Restriktions- und Angebotsgebieten im Rahmen der regionalplanerischen  
Kategorien.

G3.4.1-5 Grundsätzlich regionalplanerisch geeignete Gebiete für Photovoltaik-Freiflächen-  
anlagen sowie Solarthermieanlagen sind (u.a. und hier zutreffend) Vorbehaltsgebiete für  
Landwirtschaft.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Gisela Honsberg  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

Die Genehmigung der Freiflächenphotovoltaikanlage wird nun  
nach § 38 (8) b) bb) BauGB angestrebt. Hierzu wird das Bauleit-  
planverfahren eingestellt. Aus diesem Grund ist eine Ergänzung  
der Planunterlagen nicht erforderlich.



Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Hendel + Partner  
Gustav-Freytag-Straße 15  
65189 Wiesbaden

**Der Regionalvorstand**

Ihr Zeichen: Merkel  
Ihre Nachricht: 08.07.2022  
Unser Zeichen: hs

Ansprechpartnerin: Frau Honsberg  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1536  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Honsberg@region-frankfurt.de

10. August 2022

**Außerhalb 15/22/Bp**  
**Bebauungsplan Solarpark Niederseelbach in der Gemeinde Niedernhausen,**  
**Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-  
Main zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Gisela Honsberg  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

**NR. 32 REGIONALVERBAND FRANKFURT/RHEIN-MAIN**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Von:** Marie-Laure Bundu <Marie-Laure.Bundu@deutschebahn.com> im Auftrag von Baurecht-Mitte <baurecht-mitte@deutschebahn.com>  
**Gesendet:** Donnerstag, 11. August 2022 08:56  
**An:** Hendel + Partner  
**Betreff:** Gemeinde Niedernhausen - Bebauungsplan "Solarpark Niederseelbach" Flächennutzungsplan "Sonderbaufläche Solarpark"  
**Anlagen:** alt 116999 S Niederseelbach.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass sich zu unserer Stellungnahme vom 02.12.2021 mit dem Aktenzeichen TÖB-FFM-21-116999/GO nichts geändert hat und diese somit immer noch Gültigkeit hat.

Mit freundlichen Grüßen

Marie-Laure Bundu  
Baurecht I, CR.R 041

 Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Camberger Str. 10, 60327 Frankfurt a. Main  
Tel. +49 69 265 29637, intern 955-29637  
[www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren](http://www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren)

## **NR. 36 DEUTSCHE BAHN AG, FRANKFURT AM MAIN**

Die Stellungnahme vom 02.12.2021 wurde im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung gewertet. Hierbei wurden Hinweise zur Abstimmung bei Baumaßnahmen, zur Blendwirkung von Photovoltaikanlagen, zur Oberleitung, zu Sicherheitsabständen, zum Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen, zu Abstandsflächen, zur Bepflanzung, zum Abwasser, zur Fernmeldekabeltrasse, zum widerrechtlichen Betreten der Bahnanlagen, zur Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen sowie zur Haftungspflicht des Planungsträgers/Bauherren vorgebracht, welche zu Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet wurden. Weiterhin wurde angeregt, die Lage eines Fernmeldekabels in die Planunterlagen zu übernehmen. Dem wurde gefolgt.

Regierungspräsidium Darmstadt



**NR. 41 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, III**  
**Kampfmittelräumdienst, DARMSTADT**

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
**N 1912-2022**  
Ihr Zeichen: Frau Tabea Bolkenius  
Ihre Nachricht vom: 08.07.2022  
Ihr Ansprechpartner: Norbert Schuppe  
Zimmernummer: 0.23  
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133  
E-Mail: Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de  
Datum: 27.07.2022

**Elektronische Post**

Planungsbüro Hendel + Partner  
Städtebau- und Landschaftsarchitekten  
Partnerschaftsgesellschaft  
Friedrich-Bergius-Straße 9  
65203 Wiesbaden

**Niedernhausen,**

**"Solarpark Niederseelbach"**

**Bauleitplanung; Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung Sonderbaufläche Solarpark Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

Die Stellungnahme zur Kampfmittelbelastung und -räumung wird zur Kenntnis genommen.

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

Rheingau-Taunus-Kreis • Untere Bauaufsichtsbehörde  
Heinrichstr. 7 • 65307 Bad Schwalbach

1. Gemeindevorstand der Gemeinde  
Niederhausen
2. Verteiler

#### DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiterin : Frau Umhauer/Frau Diehl  
Zimmer : 1.310/1.311 (Eingang 1)  
Telefon : (06124) 510 – 542/506  
Telefax : (06124) 510 - 18542  
e-Mail : [Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de)  
[Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto:Sabine.diehl@rheingau-taunus.de)  
Servicezeiten : forsprechen nur nach Terminvereinbarung und möglichst mit Mund-Nasenschutz

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Bitte Schriftwechsel ansetzen.  
Unser Zeichen: **FD III.4-80-03896/21**  
Datum: 15.08.2022

Grundstück **Niederhausen, -**  
Gemarkung **Niederseelbach**  
Vorhaben **10 NS 09.0 und FNP-10.22  
Aufstellung BPlan "Solarpark Niederseelbach" mit  
FNP-Änderung "Sonderbaufläche Solarpark"**

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

**Kreisausschuss:** ST-GF- Stabstelle für Frauen und Gleichstellung

**Fachdienst KE**  
Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung

**Fachdienst I.7** Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur

**Fachdienst II.7** Gesundheitsverwaltung

**Fachdienst III.2** Umwelt

**Fachdienst III.3** Brandschutz

**Fachdienst III.4** Bauaufsicht/Denkmalerschutz

**Fachdienst III.5** Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen

**Fachdienst III.6** Verkehr

**Fachdienst II.JHP** Jugendhilfeplanung

**Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

NR. 43 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Schreiben vom 15.08.2022; Aktenzeichen 03896-21-80

**Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:**

Stellungnahme liegt bis heute nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:**

Von Seiten des FD I.7 bestehen keine Einwände oder Bedenken.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:**

Stellungnahme liegt bis heute nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (101461-2019-wi ):**

**1. Immissionsschutz:**

Keine Anregungen und Bedenken

**2. Untere Naturschutzbehörde:**

Keine Anregungen und Bedenken

**3. Untere Wasserbehörde:**

Keine Anregungen und Bedenken

**Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:**

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.  
Keine Änderung gegenüber der Stellungnahme vom 28.10.2021.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:**

Aus bauaufsichtlicher Sicht bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:**

Gegen die Bauleitplanung haben wir keine Bedenken.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. die Scherben, Steingeräte, Skelettreste, etc. entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zurechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind

**NR. 43 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH**

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 28.10.2021 wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gewertet. Hierbei wurden Anmerkungen zur Verkehrsanbindung zum Brandschutz geäußert, welche zur Kenntnis genommen wurden.

---

Schreiben vom 15.08.2022; Aktenzeichen 03896-21-80

vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von unserer Behörde gefordert werden.

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

Stellungnahme liegt bis heute nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:**

Von Seiten des FD III.6 bestehen keine Einwände oder Bedenken.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung**

Stellungnahme liegt bis heute nicht vor.

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat keine Anregungen oder Bedenken.

Im Auftrag

(Pohl)

**NR. 43 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH**

Die Anmerkungen zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Hessische Gesellschaft für Ornithologie (HGON) e.V.  
Lindenstraße 5  
61209 Echzell

Landesjagdverband Hessen (LJV) e.V.  
Am Römerkastell 9  
61231 Bad Nauheim

Deutscher Gebirgs- und Wanderverein (DGW)  
Landesverband Hessen e.V.  
Eriswälder Weg 25  
61276 Weilrod

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

Verband Hessischer Sportfischer (VHSF) e.V.  
Rheinstraße 36  
65185 Wiesbaden

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald und Naturschutz (SDW) Landesverband Hessen e.V.  
Rathausstraße 56  
65203 Wiesbaden-Biebrich

Naturschutzbund Deutschland (NABU)  
Landesverband Hessen e.V.  
Friedenstraße 26  
35578 Wetzlar



Planungsbüro Hendel+Partner  
Friederich-Bergenius-Straße 9  
65203 Wiesbaden

Absender des Schreibens:

Hans-Joachim Becker  
Limburger Straße 41  
65510 Idstein

E-Mail:  
luhajo.becker@googlemail.com

Idstein, 09. August 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen**  
**Bebauungsplan Solarpark Niederseelbach**  
**Flächennutzungsplanänderung Sonderbaufläche Solarpark**

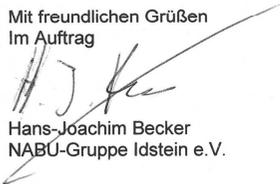
Ihre Nachricht vom 08.07.2022 (MM-TB)  
hier: Stellungnahme der Verbände

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 dazu die nachfolgende Stellungnahme ab:

Seitens der genannten Verbände wurde mit Schreiben vom 08. November 2021 eine ausführliche Stellungnahme zu der oben bezeichneten Bauleitplanung abgegeben. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden weiterhin aufrecht erhalten. Ergänzend regen wir an, den Bodenabstand des Zauns entsprechend dem gemeinsamen Papier „Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ (NABU/BSW-Solar) auf 20cm festzusetzen. Hiermit wird die Durchlässigkeit der Anlage für wilde Kleintiere deutlich verbessert.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Hans-Joachim Becker  
NABU-Gruppe Idstein e.V.

- NR. 49 HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ E.V., ECHZELL**
- NR. 50 LANDESJAGDVERBAND HESSEN E.V., BAD NAUHEIM**
- NR. 51 NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND, WETZLAR**
- NR. 52 SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD, Landesverband Hessen e.V., WIESBADEN**
- NR. 53 BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN HESSEN E.V., WETTENBERG**
- NR. 54 VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER E.V., WIESBADEN**
- NR. 55 DEUTSCHER GEBIRGS- UND WANDERVEREIN, Landesverband Hessen e.V., WEILROD**

Die Stellungnahme vom 08.11.2021 wurde im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung gewertet. Hierbei wurde die Ausschöpfung der Dachflächenpotenziale für Solaranlagen angeregt, welche jedoch ertragstechnisch nicht im Verhältnis zu einer Freiflächenphotovoltaikanlage stehen. Weiterhin wurde angeregt, die Wiesenfläche auszusparen. Hierzu wurde auf das Artenschutzgutachten verwiesen, sowie darauf, dass dieses ergänzt wird. Ebenfalls wurden Bedenken bezüglich Starkregenereignissen geäußert. Durch die neu entstehenden Grünflächen wird einer möglichen Erosion entgegengewirkt. Den Anregungen die Standorte der Trafostationen zeichnerisch festzusetzen und die Begrünung der Fassaden und Dächer textlich festzusetzen wurde gefolgt.

Die Genehmigung des Solarparks wird nach § 35 (8) b) bb) BauGB angestrebt, somit entfällt eine Anpassung der Festsetzungen. Die Anregung den Bodenabstand des Zaunes auf 20 cm anzuheben, wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 01.08.2023  
Planungsbüro HENDEL+PARTNER