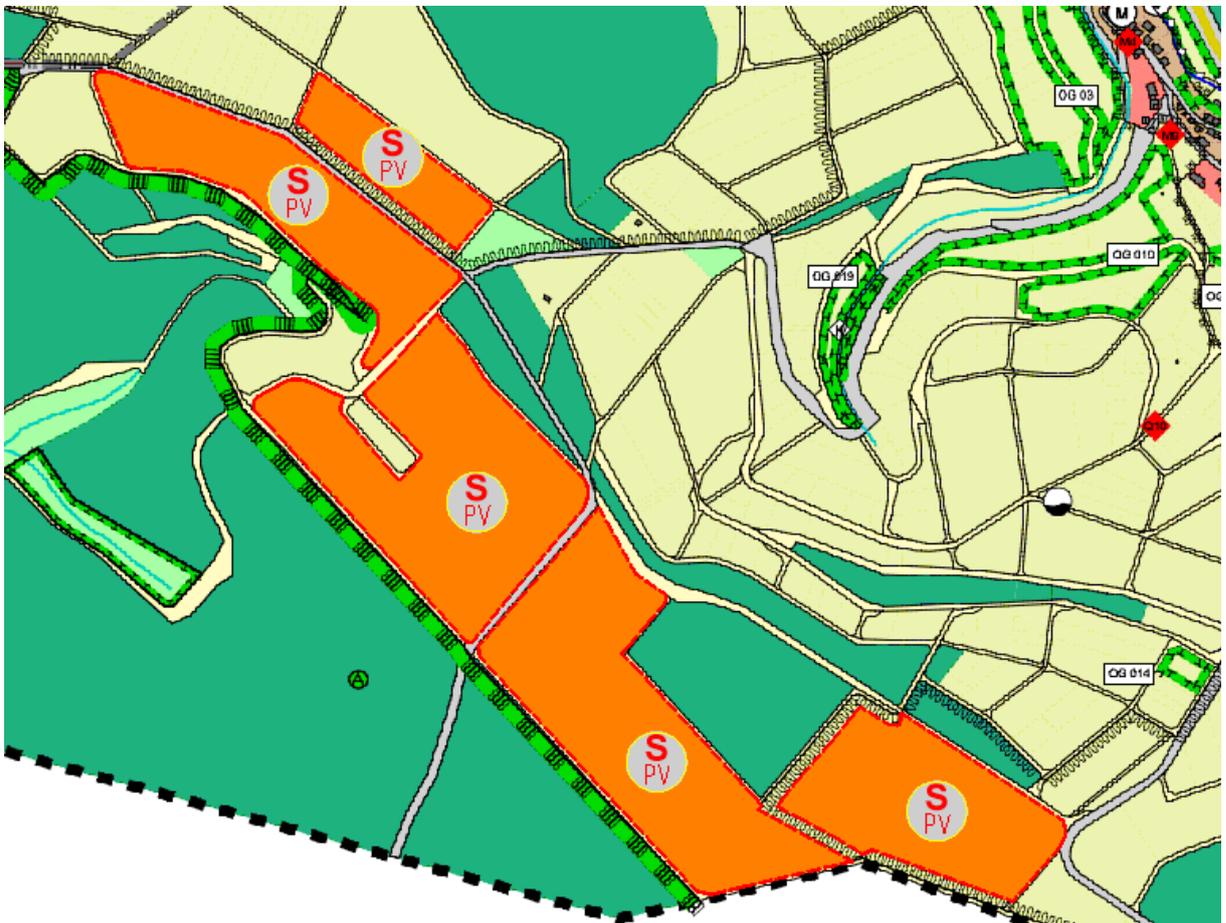


Gemeinde Schlangenbad



Änderung des Flächennutzungsplans „Solarpark Obergladbach“



BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 5 BauGB

Projekt-Nr.: 34.66
Stand: 15.07.2025





INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG UND ANLASS DER PLANUNG	1
2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	2
2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.2 STANDORTWAHL UND STANDORTPRÜFUNG.....	4
3. PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
3.1 REGIONALPLAN SÜDHESSEN	5
3.1.1 Zielabweichungsverfahren	7
3.1.2 Solarenergie im Regionalplan Südhessen	8
3.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN HESSEN 2020	8
4. AKTUELLER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
5. GEPLANTE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	10
6. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE	11
7. AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFTSBILD	11
8. FAZIT.....	11

ANLAGEN

Anlage 1: Flächennutzungsplan (Maßstab: 1:10.000)

1. EINLEITUNG UND ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Schlangenbad plant im Rahmen der Energiewende die Ausweisung eines „*Sonstigen Sondergebiets – Photovoltaik-Freiflächenanlage*“ im Ortsteil Obergladbach. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer rund 20 ha großen Photovoltaik-Freiflächenanlage westlich des Ortsteils zu schaffen. Der Geltungsbereich des Plangebiets beträgt ca. 30 ha.

Da der derzeit gültige Flächennutzungsplan das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche darstellt, ist für die vorgesehene Nutzung eine Änderung erforderlich. Der Bebauungsplan entspricht insofern nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Die Gemeinde hat daher beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB anzupassen. Mit der Darstellung als „*Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlage*“ wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um die Nutzung für erneuerbare Energien zu ermöglichen und den Bebauungsplan „Solarpark Obergladbach“ rechtsverbindlich umzusetzen.

Die geplante PV-Freiflächenanlage ist Teil der Umsetzung der nationalen und hessischen Klimaziele. Sie trägt zur Reduktion von CO₂-Emissionen bei, unterstützt die regionale Wertschöpfung und erhöht den Anteil erneuerbarer Energien im Energiemix.

2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt ca. 600 m westlich von Obergladbach auf einer landwirtschaftlich genutzten Anhöhe. Der Geltungsbereich umfasst ca. 30 ha und setzt sich aus mehreren Flurstücken der Gemarkung Obergladbach zusammen. Im Norden grenzen weitere Agrarflächen an, im Süden und Westen ausgedehnte Waldflächen.

Die Fläche ist durch Feldwege erschlossen und wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Vereinzelt finden sich Grünlandbereiche sowie Gehölzstrukturen.



Abbildung 1: Geltungsbereich mit Modulfläche (untergliedert in Teilflächen), Maßstab 1:10.000
Quelle: Google Maps

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorläufigen Bebauungsplans umfasst mehrere Flurstücke der **Ge-
 markung Obergladbach**.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flurstücke sind Teil des Plangebiets:

Flurstücks-Nr.	Flur-Nr.
276	3
277	3
279	3
280	3
282	3
283	3
285	3
286	3
67	4
66	4
65	4
64	4
63/2	4
63/1	4
62	4
61	4
60	4
57	4
53	4
52	4
51	4
39	4
37	4
36	4
14	4
13	4
12	4
5	4
11	4

Tabelle 1: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs

2.2 STANDORTWAHL UND STANDORTPRÜFUNG

Die Auswahl des Standorts erfolgte unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten, der Nähe zum bestehenden Stromnetz sowie einer günstigen lokalen Strahlungsbilanz. Zudem wurde das Planungsgebiet als geeigneter Standort identifiziert, da es den Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) entspricht und eine Förderung der Anlage ermöglicht. Die Fläche liegt in einem benachteiligten Gebiet, das gemäß § 37 EEG grundsätzlich für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen infrage kommt. Durch die gezielte Nutzung solcher Agrarflächen wird die Umwandlung wertvoller Ackerböden vermieden und gleichzeitig ein Beitrag zur nachhaltigen Energiegewinnung geleistet.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden innerhalb der Gemeinde Schlangenbad weitere potenzielle Flächen untersucht. Dabei konnte keine andere Fläche identifiziert werden, die die notwendigen Kriterien wie eine Mindestgröße von 20 ha, eine vergleichbare Bodenqualität sowie eine ausreichend große Entfernung zur Wohnbebauung erfüllt und gleichzeitig außerhalb von Vorranggebieten liegt. Viele potenzielle Alternativflächen sind zudem durch harte Restriktionen wie Landschaftsschutz, ungünstige Topografie oder erhebliche Konflikte mit der Naherholung oder der Siedlungsentwicklung ausgeschlossen.

Das vorliegende Gebiet bietet aufgrund seiner topografischen Lage, der Netzanschlussmöglichkeiten sowie der geringen konkurrierenden Nutzungen optimale Voraussetzungen für die geplante PV-Anlage. Zudem besteht eine geringe Sichtbeziehung zur umliegenden Bebauung und eine gute landschaftliche Einbindung.

Die folgende Abbildung zeigt anhand eines Auszugs aus dem Solarkataster Hessen die Strahlungsintensität am Standort:

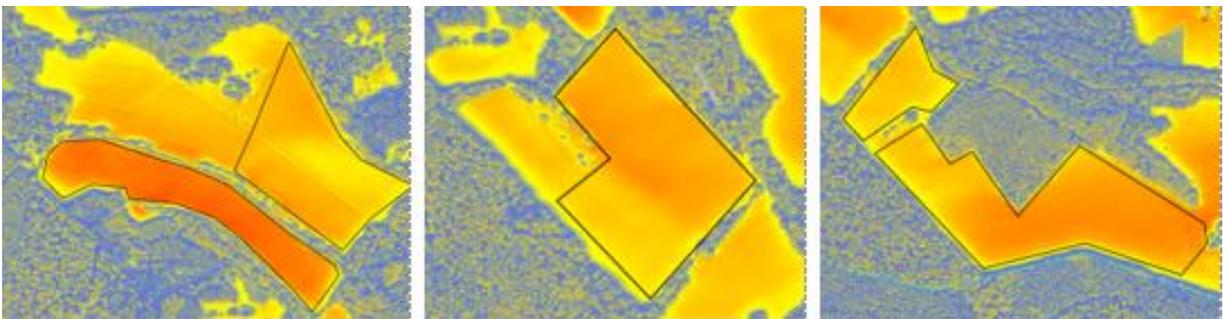


Abbildung 2: Strahlungsintensität am Standort, Auszug aus Solarkataster Hessen (ohne Maßstab)
Quelle: LEA Hessen

In der Summe bescheinigt das Solarkataster Hessen dem geplanten Standort für die PV-Freiflächenanlage eine gute Eignung.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen kommunale Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung angepasst werden.

Als Planungsgrundlagen dienen der *Landesentwicklungsplan Hessen 2020*, der *Regionalplan Südhessen RPS 2010* und der *Flächennutzungsplan* der Gemeinde Schlangenbad aus dem Jahr 2006. Im Folgenden wird auf planungsrelevante Inhalte eingegangen.

3.1 REGIONALPLAN SÜDHESSEN

Die Gemeinde Schlangenbad im Rheingau-Taunus-Kreis wird strukturräumlich als Ordnungsraum eingestuft. Das Plangebiet befindet sich westlich der zur Gemeinde Schlangenbad gehörenden Ortsteils Obergladbach im südwestlichen Bereich der Gemeinde.

Das Vorhabengebiet berührt folgende regionalplanerische Ausweisungen im *Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010* (RPS/RegFNP 2010):

- **Vorranggebiet für Landwirtschaft** mit ca. 4,4 ha
- **Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft** mit ca. 6 ha
- **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft** mit ca. 20 ha
- **Vorbehaltsgebiet für Klimafunktionen** mit ca. 7,7 ha
- **Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz** mit ca. 7,8 ha

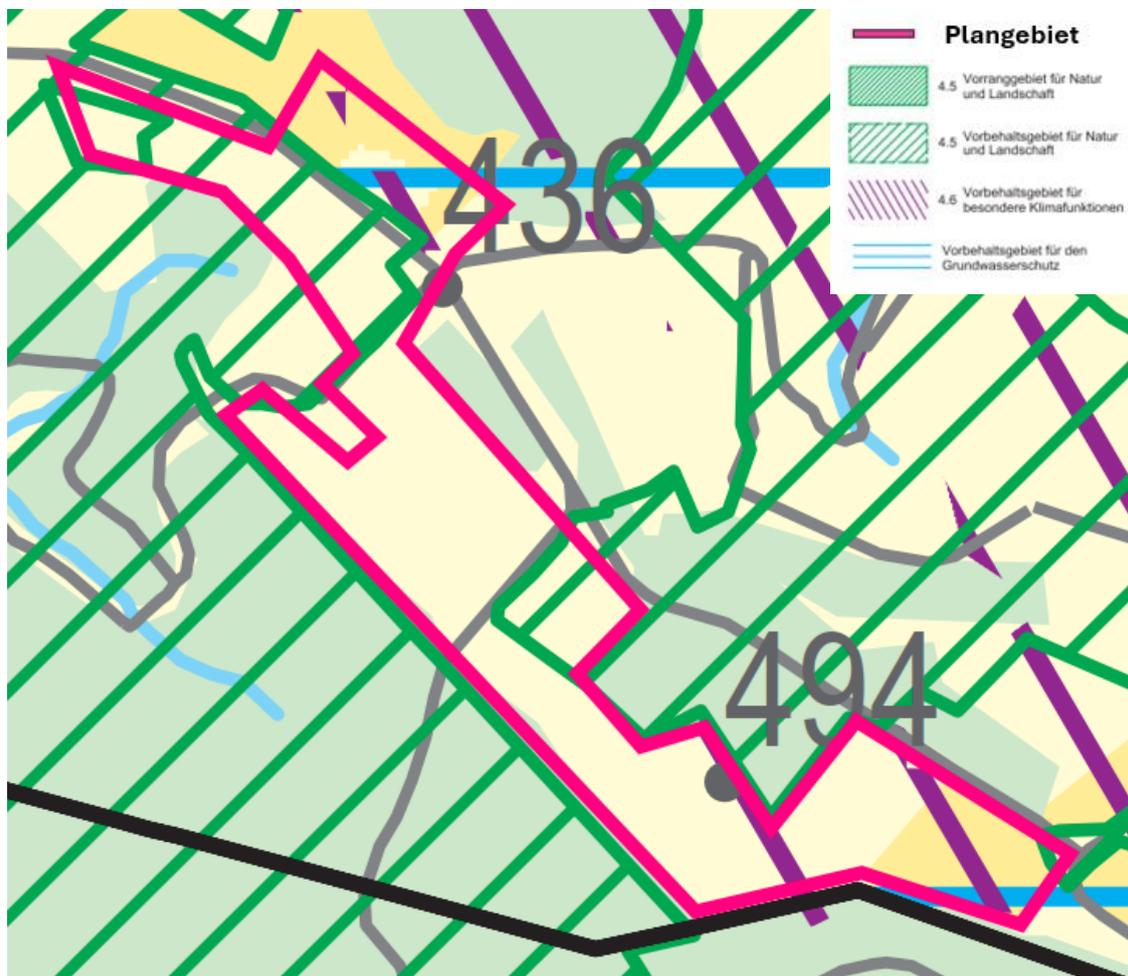


Abbildung 3: Regionalplan Südhessen 2010; Ausschnitt Obergladbach-Schlangenbad (ohne Maßstab)

Vorbehaltsgebiet und Vorranggebiet für Landwirtschaft:

Nach den Darstellungen im aktuell rechtsgültigen *Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010* liegt das Plangebiet teilweise innerhalb eines *Vorranggebiets für Landwirtschaft* sowie eines *Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft*.

Vorranggebiete für die Landwirtschaft dienen dem Erhalt und der Sicherung landwirtschaftlicher Flächen, die aufgrund ihrer Bodenqualität und Lage eine besondere Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung haben. In diesen Bereichen haben landwirtschaftliche Nutzungen Vorrang vor anderen raumbeanspruchenden Vorhaben.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind hingegen Flächen, in denen die landwirtschaftliche Nutzung bevorzugt berücksichtigt werden soll, jedoch auch andere Nutzungen möglich sind, sofern sie die landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich beeinträchtigen.

Nach dem Rückbau der Anlage kann die landwirtschaftliche Nutzung uneingeschränkt wieder aufgenommen werden, da durch die minimale Fundamentierung (z. B. für den Zaun) keine tiefgreifenden Eingriffe in den Boden erfolgen. Zudem sorgt die während der Betriebszeit bestehende Vegetationsdecke für einen nachhaltigen Bodenschutz, sodass die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung ohne Einschränkungen fortgeführt werden kann.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen:

Ein kleiner Teil im Südwesten und Nordosten des Plangebiets ist als „*Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*“ ausgewiesen. Hierunter sind Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie –schneisen ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die diese Funktionen behindern können, freigehalten werden.

Da der Kaltluftabfluss erhalten bleibt und die Vegetationsdecke sowie die emissionsfreie Energiegewinnung positiv zur Klimafunktion beitragen, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebiets zu erwarten. Eine detaillierte Bewertung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft

Nach den Darstellungen des *Regionalplans Südhessen* liegt das Plangebiet teilweise innerhalb eines *Vorbehaltsgebiets für Natur und Landschaft*. Diese Ausweisung dient dem besonderen Schutz ökologisch wertvoller Flächen, die aufgrund ihrer Funktion für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild von hoher Bedeutung sind. In Vorranggebieten für Natur und Landschaft haben Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung natürlicher Lebensräume Vorrang vor anderen Nutzungen.

Maßnahmen zur Kompensation des *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* erfolgen im zugehörigen Umweltbericht.

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Das Plangebiet überschneidet sich teilweise mit einem *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*. Diese Gebiete sind für die Qualität und Quantität der Grundwasserneubildung von besonderer Bedeutung und sollen daher vor nachteiligen Einflüssen geschützt werden.

Die Errichtung der Photovoltaikanlage wird hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den Grundwasserschutz geprüft. Die spezifischen Schutzmaßnahmen werden im Umweltbericht behandelt.

3.1.1 ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN

Zur Sicherstellung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung wurde ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 8 HLPG in Verbindung mit § 6 ROG durchgeführt und am 27.06.2025 durch das Regierungspräsidium Darmstadt positiv beschlossen.

Im konkreten Fall betrifft das Vorhaben die folgenden Ziele des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (*RPS/RegFNP*) 2010:

- **Z10.1-10:** Das betroffene Gebiet liegt im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, in dem die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat.
- **Z3.4.1-3:** Zudem befindet sich die Fläche außerhalb der festgelegten „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“, innerhalb derer die bauleitplanerische Ausweisung von Bauflächen grundsätzlich erfolgen soll.
- **Z4.5-3:** Das Vorhaben liegt zudem in einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, in dem die Ziele des Naturschutzes und der Biotopvernetzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen haben.

Bewertung im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens

Die Vorhabenfläche befindet sich in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet mit unterdurchschnittlichen Ertragsmesszahlen (im Mittel ca. 28 Punkte) und weist überwiegend geringe bis sehr geringe Bodenfunktionsbewertungen auf. Die Flächen liegen unter dem Durchschnitt der Gemeinde Schlangenbad und deutlich unter dem des Rheingau-Taunus-Kreises.

Eine Existenzgefährdung des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes ist ausgeschlossen, da die betroffenen Flächen nur einen geringen Anteil an dessen Gesamtfläche ausmachen. Zudem wird die Fläche während der Nutzungsdauer weiterhin extensiv genutzt, etwa durch Schafbeweidung.

Trotz der Beeinträchtigung bestehender Vorranggebiete wird die Maßnahme als vertretbar bewertet, da durch landschaftsangepasste Gestaltung, geeignete naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Sicherung eines Biotopverbundes in angrenzenden Flächen eine Minderung der Eingriffe erreicht werden kann.

Darüber hinaus liegt die Errichtung der Photovoltaikanlage einschließlich des Batteriespeichers im „überragenden öffentlichen Interesse“ im Sinne des § 1 des Hessischen Energiegesetzes (HEG). Das Vorhaben trägt wesentlich zur regionalen Umsetzung der Energiewende und zur Erreichung der Klimaziele des Landes Hessen sowie der Bundesrepublik Deutschland bei. Damit wird den raumordnerischen Erfordernissen des Klimaschutzes in besonderem Maße Rechnung getragen.

Der im Vorhaben vorgesehene Batteriespeicher ist funktional der Photovoltaikanlage zugeordnet und dient ausschließlich der Zwischenspeicherung des erzeugten Stroms. Gemäß der Nebenbestimmung der Zielabweichungsentscheidung darf seine Leistung die Spitzenleistung der PV-Anlage nicht überschreiten. Damit wird sichergestellt, dass der Speicher dem Vorhaben untergeordnet bleibt und nicht zu einer zusätzlichen Netzeinspeisung führt. Die Einordnung des Speichers als integrierter Bestandteil der Gesamtanlage entspricht den Anforderungen des Raumordnungsrechts.

Mit dem positiven Abschluss des Zielabweichungsverfahrens wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die bauleitplanerische Ausweisung der Fläche geschaffen.

3.1.2 SOLARENERGIE IM REGIONALPLAN SÜDHESSEN

Mit dem *Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019* wurde die Steuerung der Nutzung von Solarenergie – insbesondere durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen – im *Regionalplan Südhessen* konkretisiert. Der Einsatz erneuerbarer Energien ist ein zentrales Ziel der regionalen Entwicklung, wobei die Solarenergie neben der Windkraft eine wichtige Rolle einnimmt.

Der TPEE 2019 erkennt die Photovoltaik-Freiflächenanlage als ein wesentliches Element für die regionale Energieversorgung an und leistet durch konkrete Steuerungsansätze einen aktiven Beitrag zur Energiewende. Dabei wird betont, dass der Ausbau der Solarenergie auf Gebäuden allein nicht ausreicht, um die ambitionierten Klimaschutzziele zu erreichen. Daher soll auch die Errichtung raumbedeutsamer Freiflächenanlagen gezielt gefördert und planerisch unterstützt werden.

Durch die Integration der Solarenergie in die Regionalplanung werden nicht nur klima- und energiepolitische Zielsetzungen unterstützt, sondern auch wirtschaftliche und gesellschaftliche Synergien erzeugt. Der TPEE bildet dabei die planerische Grundlage für eine koordinierte Entwicklung im Einklang mit weiteren Raumordnungszielen und schafft Rechtssicherheit für die kommunale Bauleitplanung.

Die Integration von Solarenergie in den Regionalplan Südhessen verdeutlicht die zunehmende Bedeutung erneuerbarer Energien für eine nachhaltige Regionalentwicklung. Durch die Anpassung von Flächennutzungsplänen im Parallelverfahren wird eine abgestimmte Umsetzung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung ermöglicht. Die Ausweisung entsprechender Sondergebiete unterstützt die Diversifizierung der Energieversorgung und leistet einen Beitrag zur Erreichung der regionalen Klimaziele.

3.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN HESSEN 2020

Der *Landesentwicklungsplan Hessen (LEP 2020)* verfolgt das Ziel, die räumliche Entwicklung des Landes nachhaltig zu gestalten. Im Hinblick auf die Energieversorgung wird die Nutzung erneuerbarer Energien ausdrücklich unterstützt. Dabei sollen regional und lokal vorhandene Potenziale konsequent ausgeschöpft werden.

Mit der dargestellten Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ trägt die Gemeinde Schlangenbad zur Umsetzung dieser Ziele bei. Die FNP-Änderung schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine nachhaltige Energiegewinnung auf landwirtschaftlich benachteiligten Flächen. Die Maßnahme steht somit im Einklang mit den landesplanerischen Zielsetzungen.

4. AKTUELLER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Textteil des *Flächennutzungsplans* der *Gemeinde Schlangenbad* aus dem Jahr 2006 teilt den Geltungsbereich in Bezug auf die naturräumliche Gliederung dem *Wiesbadener Hochtaunus*, welcher zum *Hohen Taunus* gehört, zu.

Das Plangebiet des Solarparks Obergladbach ist als rot umrandetes Areal im Auszug des Flächennutzungsplanes in der Abbildung dargestellt:

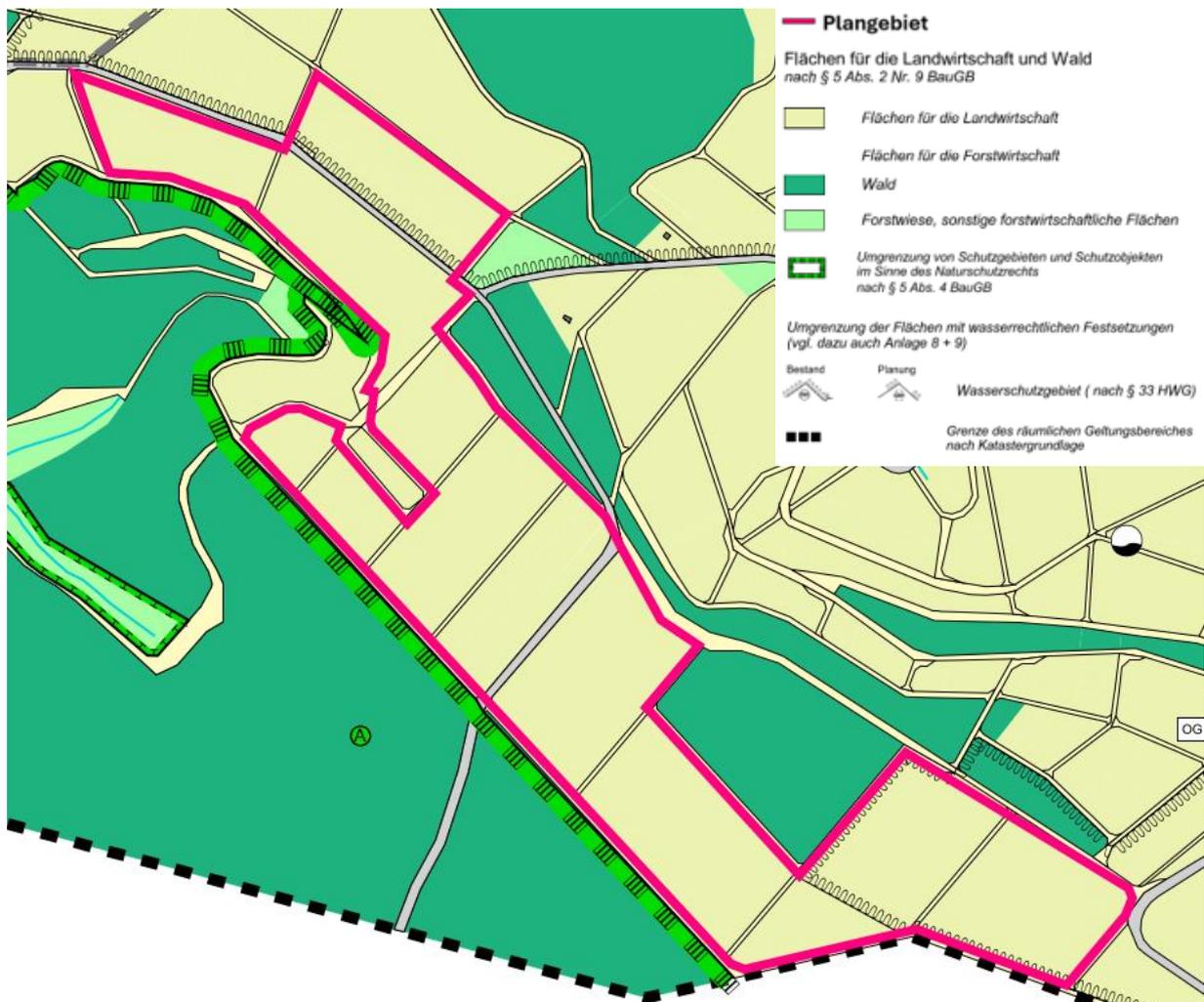


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad – Teilbereich Obergladbach vor der Änderung des FNP (Maßstab 1:10.000)

Die betreffende Fläche ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (Stand: 2006) als *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen.

Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets verläuft die *Umgrenzung eines Schutzgebietes (FFH-Gebiet-Wispertaunus)*. Zudem erstreckt sich das Plangebiet im nordwestlichen und südwestlichen Bereich (ca. 7,8 ha) über *Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen*.

5. GEPLANTE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Die Fläche der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage wird als „Sonderbaufläche“ dargestellt. Um klarzustellen, dass kein Baugebiet mit Gebäuden und Flächenerschließung vorgesehen ist, wird die Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ergänzt.

Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets verlaufen Schutzstreifen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, welche nach Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten bleiben. Zudem erstreckt sich das Plangebiet über Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, welche ebenfalls übernommen werden.

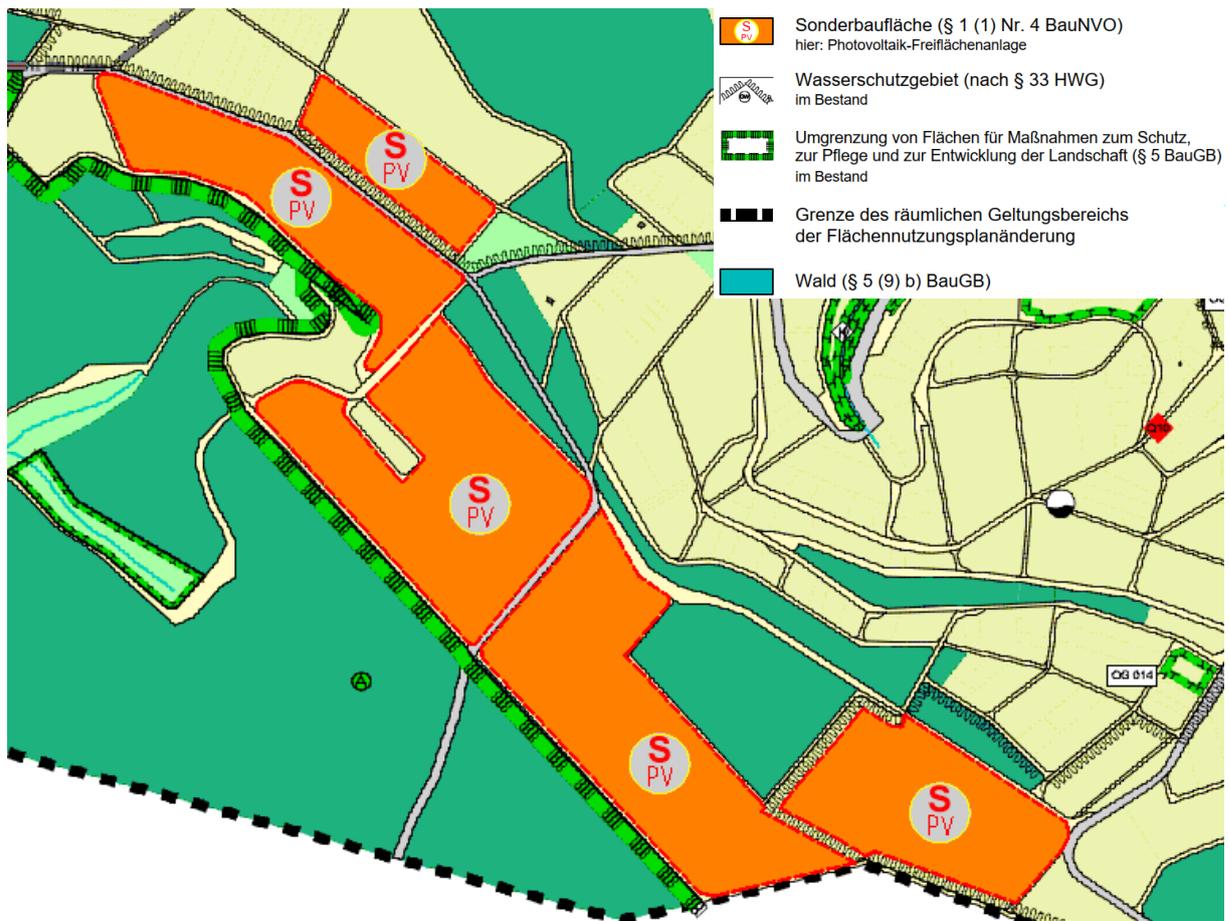


Abbildung 5: Geplante Änderung des Flächennutzungsplans – Ausschnitt des FNP der Gemeinde Schlangenbad, Teilbereich Obergladbach (Maßstab 1:10.000)

6. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Erste Hinweise auf die Auswirkungen auf die Umwelt liegen vor und fließen bereits in die Planung ein (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Folgende Aspekte werden dabei besonders beachtet:

- Festsetzung geeigneter Ausgleichsflächen (A1 und A2) im Sinne der Eingriffsregelung,
- Einhaltung von Schutzabständen, insbesondere ein 30 m-Mindestabstand zum benachbarten FFH-Gebiet „*Wispertaunus*“,
- extensive Flächennutzung mit Schafbeweidung zur dauerhaften Offenhaltung und ökologischen Aufwertung,
- Minimierung der Flächenversiegelung (GRZ max. 0,6; versiegelte Fläche ca. 7.500 m² durch Infrastrukturelemente wie Trafostation, Fundamente, Zuwegungen und Montageflächen)
- Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen, insbesondere zum Schutz der Feldlerche (z. B. Vermeidungsmaßnahmen, artspezifische Habitatlenkung und CEF-Maßnahmen).

Ein vollständiger Umweltbericht wird im weiteren Verfahren, spätestens zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, ergänzt.

7. AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFTSBILD

Durch die Lage außerhalb des Siedlungskörpers wird das Landschaftsbild nur geringfügig beeinflusst. Die topografische Höhenlage sowie bestehende Gehölzstrukturen bieten eine natürliche Einbindung.

Die Flächennutzung bleibt extensiv-landwirtschaftlich geprägt. Eine Rückführung in die ursprüngliche Nutzung ist nach dem Rückbau der Anlage vorgesehen.

8. FAZIT

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um die Realisierung des "Solarparks Obergladbach" zu ermöglichen. Das Vorhaben ist aus städtebaulicher, raumordnerischer und umweltfachlicher Sicht vertretbar und dient dem übergeordneten Ziel der Energiewende.

Wiesbaden, den 15.07.2025

Planungsbüro HENDEL+PARTNER