

Für den 8.02.2023

## Amtliche Bekanntmachung der Stadt Weiterstadt

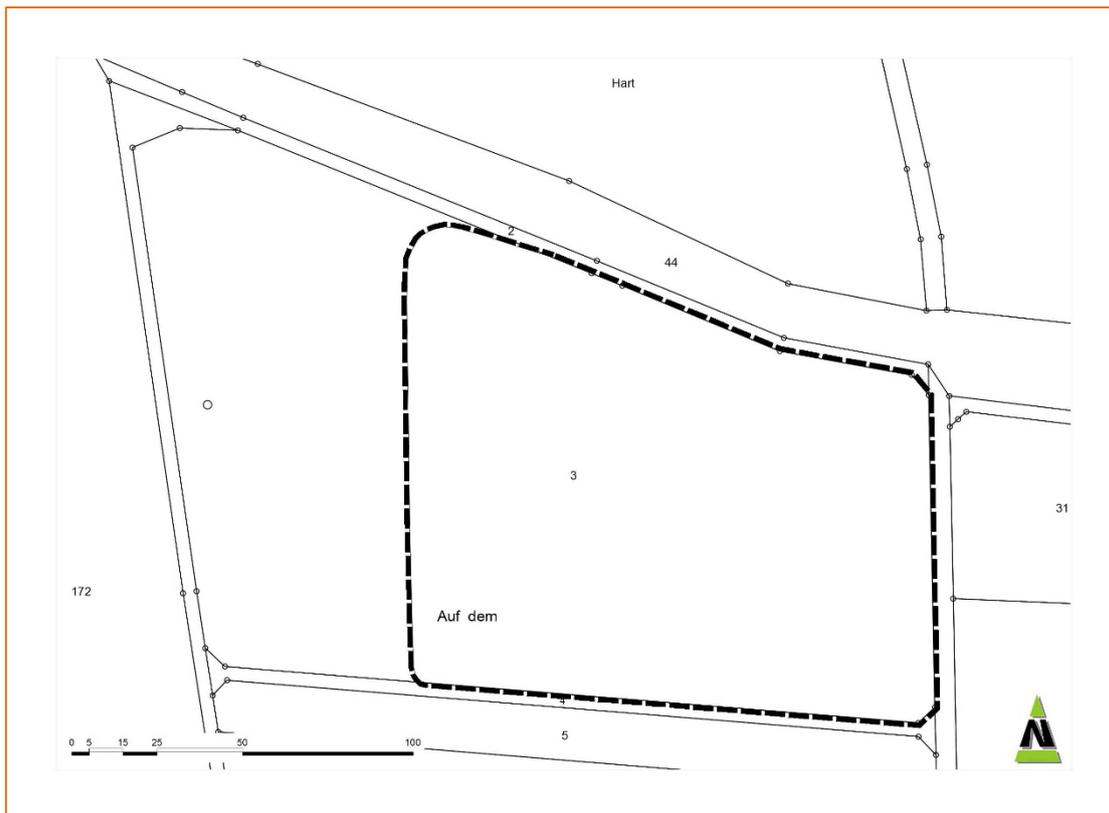
### **Bebauungsplan „Solarpark Gräfenhausen“ – Gemarkung Gräfenhausen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt hat in ihrer Sitzung am 26.01.2023 die den Entwurf des Bebauungsplanes „Solarpark Gräfenhausen“ sowie auch den Entwurf der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes sowie der Teiländerung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

#### **Ziel des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanteiländerung:**

Ziel des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanteiländerung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über einen Bereich mit der Flurbezeichnung „Auf dem Hart“ und umfasst hier die Parzelle 3 in Flur 5 der Gemarkung Gräfenhausen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanteiländerung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark Gräfenhausen“.



Geltungsbereich, unmaßstäblich (Plangebiet = blockstreifen umrandet)

Der Bebauungsplan „Solarpark Gräfenhausen“ sowie die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurden bereits vom 13.12.2021 bis einschließlich 21.01.2022 öffentlich ausgelegt (frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan

„Solarpark Gräfenhausen“ sowie die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes vom **16.02.2023** bis zum **17.03.2023** bei der Stadtverwaltung Weiterstadt, Bauamt, Riedbahnstraße 6, im Zimmer 311 zu den untenstehenden Sprechzeiten öffentlich ausliegen.

Es ist davon auszugehen, dass der Zeitraum der Auslegung der Komplexität der Planungsaufgabe angemessen ist.

### **Öffnungszeiten**

montags, dienstags, donnerstags von 8.30 – 12.00 und 14:00 – 15.30 Uhr

mittwochs von 8.30 – 12.00 und 14.00 – 18.00 Uhr

freitags von 8.30 – 12.00 Uhr

Gleichzeitig wird der Bebauungsplan im Internet auf der Homepage der Stadt Weiterstadt [www.weiterstadt.de/verwaltung-service/aktuelles/offenlegung-von-bebauungsplaenen/](http://www.weiterstadt.de/verwaltung-service/aktuelles/offenlegung-von-bebauungsplaenen/) zum Download bereitgestellt.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit zur Teilnahme am elektronischen Beteiligungsverfahren. Unter der Internetadresse

**<https://argusconcept.planungsbeteiligung.de>**

kann jedermann Einsicht in die vollständigen Unterlagen zum Verfahren nehmen und Stellungnahmen abgeben. Dieser Dienst steht nur während der Beteiligungsfristen vom 16.02.2023 bis einschließlich zum 17.03.2023 zur Verfügung.

### **Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen werden mit offengelegt:**

- **Regierungspräsidium Darmstadt**

- Für den fraglichen Bereich finden sich im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) Festlegungen als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie eine Freihaltetrasse für die Neubaustrecke Rhein/Main-Rhein/Neckar (NBS Rhein/Main-Rhein/Neckar).
- Obere Naturschutzbehörde
  - Die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen stellen einen potenziellen Lebensraum für gefährdete Offenlandarten wie z.B. Feldlerche, Kiebitz oder Rebhuhn dar
  - Forderung nach einer faunistischen Kartierung
  - Der Verzicht auf die Artenschutzrechtliche Prüfung ist naturschutzfachlich nicht vertretbar.
- Belange der Landwirtschaft
  - Nach dem landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (aktuelle Fortschreibung 2021) ist das Plangebiet in der Einstufung 1a (höchste Wertigkeit) der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt. Damit haben diese Flächen eine hohe Bedeutung als Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungs- und Schutzfunktion.
  - Eine Alternativenprüfung wird erforderlich.
- Die Antragsunterlagen enthalten bisher keine näheren Angaben zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen.
- Grundwasser
  - Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen des Wasserwerkes Gerauer Land.

- Oberflächengewässer
  - Die Stadt Weiterstadt hat gemäß der Starkregen-Hinweiskarte einen schwach bis erhöhten Starkregenhinweis-Index.
  - Im Norden grenzt der Apfelbach an das Plangebiet an. Ein ausreichender Gewässerrandstreifen ist einzuhalten.
- Bodenschutz
  - Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.
  - Die Einschränkung der Bodenfunktionen im Bereich der versiegelten Flächen kann weitgehend durch die Verbesserung der Bodenfunktionen außerhalb der versiegelten Flächen ausgeglichen werden.
  - Beachtung des Bodenschutzes bei den Bauarbeiten (Zwischenlagerung von Bodenmaterial und Wiederverwertung)
- Immissionsschutz
  - Keine grundsätzlichen Bedenken, aber Forderung nach einem Blendgutachten
- Bergrechtliche Stellungnahme:
  - Keine Hinweise auf Betroffenheiten
- **Landkreis Dieburg - Darmstadt**
  - Gewässer und Bodenschutz
    - Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans liegen in der Zone III B des mit Verordnung vom 22.10.1970 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Gerauer Land“ im Groß-Gerauer Stadtwald.
    - Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“.
    - Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans überplanen im Norden den Gewässerrandstreifen des Apfelbachs.
    - Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Trafoanlagen) sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 einzuhalten.
  - Landwirtschaft
    - Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft/ Feldflur bestehen zu o.g. Planung grundsätzliche Bedenken, da hierfür ca. 2,8 ha Vorranggebiet Landwirtschaft laut Regionalplan Südhessen in Anspruch genommen werden soll.
    - Die sehr gut erschlossene, beregnungsfähige Ackerfläche wird auch im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen mit der 1a-Einstufung (höchste Wertigkeit) dargestellt. Durch das Aufstellen der Photovoltaikanlage ist eine Ackernutzung für mindestens 30 Jahre nicht mehr möglich.
    - Es stehen zur PV-Nutzung ausreichend alternative Flächen zur Verfügung.

- An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Mit deren Bewirtschaftung verbunden sind Immissionen u.a. durch Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung, Beregnung und Steinschlag. Diese müssen entschädigungslos hingenommen werden.
- Eine Rückbauverpflichtung ist nachzuweisen.
- Rekultivierungsverpflichtung: Nach dem Rückbau der Anlage ist umgehend die ursprüngliche Bodenfunktion als Ackerland wiederherzustellen (Rekultivierung).
- Einfriedungen: Es sind die Ausführungen im Hessischen Nachbarrecht und insbesondere die doppelten Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen zu berücksichtigen.
- Bodenschutz: Zur Erhaltung und zum Bodenschutz der Ackerfläche sind die Ausführungen zum „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ sowie die zugehörige Arbeitshilfe vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten.
- Untere Naturschutzbehörde
  - Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die artenschutzrechtlichen Belange über eine Potentialabschätzung abzuarbeiten. Auf eigene Erhebungen kann verzichtet werden.
  - Es sollte ein Mindestabstand der Zaunanlage von 20 cm (in einzelnen Abschnitten können auch 15 cm angesetzt werden) vom Boden vorgesehen werden.
  - Bei der vorgesehenen Umwandlung der Ackerfläche in naturnahes Grünland durch Einsaat ist Saatgut aus gebietseigener Herkunft (§ 40 Abs. 1 Ziffer 4 Bundesnaturschutzgesetz) zu verwenden.
  - Für die zukünftige Pflege des Solaranlagengeländes ist rechtzeitig ein Pflegemanagementkonzept zu entwickeln.
- Untere Denkmalschutzbehörde
  - Belange des baulichen Denkmalschutzes sind nicht berührt.
- **DB Netz AG**
  - geplante Solarpark mit unserer Planung für den PFA 1 der NBS Frankfurt-Mannheim kollidiert
- **Landesamt für Denkmalpflege Hessen**
  - Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Gräfenhausen 5: spätbronzezeitliche Gräber).
- **Eisenbahnbundesamt**
  - Die vorgelegte Planung widerspricht dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010. Dort wird unter Z51-10 auf die Streckenführung der Neubaustrecke „Rhein-Main/Rhein-Neckar“ verwiesen, die von Bau-km 16,110 - 16,270 durch das Plangebiet der von Ihnen beabsichtigten Bauleitplanung führt.

**Folgende Unterlagen werden weiterhin ausgelegt:**

- Planzeichnung des Bebauungsplanes
- Planzeichnung der Flächennutzungsplan-Teiländerung mit Legende

- Begründung und Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung mit folgenden Inhalten:
  - Umweltrelevante Angaben zum Standort
    - Bedarf an Grund und Boden
    - Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
    - Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen
    - Abgrenzung des Untersuchungsraumes
    - Naturraum und Relief, Geologie und Böden, Oberflächengewässer / Grundwasser, Klima und Lufthygiene, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Freizeit / Erholung, Kultur- und Sachgüter
    - Immissionssituation
    - Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
    - Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
    - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
    - Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Böden, Wasser, Luft /Klima und Wechselwirkungen
    - Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope und das Landschaftsbild
    - Auswirkungen der Planung auf die Gesundheit des Menschen
    - Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen der Planung
    - Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen der Planung
    - Prüfung von Planungsalternativen

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse: [georg.latocha@weiterstadt.de](mailto:georg.latocha@weiterstadt.de) vorgebracht werden. Über die Beteiligungsplattform des Planungsbüros können zudem Stellungnahmen direkt beim Planungsbüro eingereicht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan bzw. die Flächennutzungsplan-Änderung unberücksichtigt bleiben.

#### **Für die FNP-Teiländerung gilt:**

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

#### **Hinweis zum Datenschutz**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Landesdatenschutzgesetz Hessen.

Im Rahmen der Abgabe einer Stellungnahme werden personenbezogene Daten, insbesondere Namen, Anschrift, Telefonnummer, die allein zur Information über das durchgeführte Verfahren dienen, verarbeitet. Mit Abgabe einer Stellungnahme erklärt sich die abgebende Person mit dieser Verarbeitung einverstanden. Sie willigt ein, dass die Stadt Weiterstadt oder ein von der Stadt eingeschalteter Dritter (hier ein externes Planungsbüro) ihr postalisch oder per E-Mail Informationen zum durchgeführten Verfahren zukommen lässt. Sie ist gemäß § 15 der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) jederzeit berechtigt, die Stadt Weiterstadt oder den von der Gemeinde eingeschalteten Dritten um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu ihrer Person gespeicherten Daten zu ersuchen. Gemäß § 17 DSGVO kann sie jederzeit gegenüber der Stadt Weiterstadt oder dem von der Stadt

einschalteten Dritten die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen.

Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weist die Stadt Weiterstadt ausdrücklich darauf hin, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Für den Magistrat

Ralf Möller  
Bürgermeister