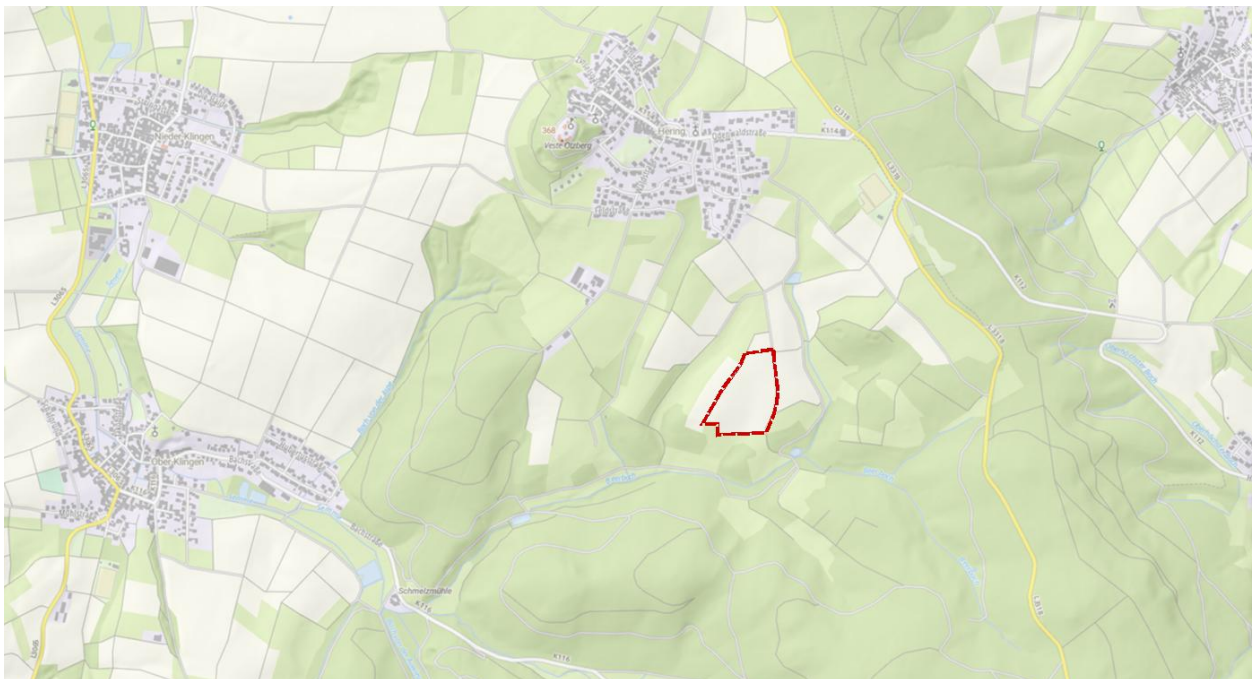


14. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Bereich „Die langen Morgen“, Ortsteil Hering

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

Stand 27.04.2025



Bearbeitet durch:
AG5 Architekten + Stadtplaner PartGmbH, Arheilger Straße 52, 64289 Darmstadt

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Situation und Grundlagen	3
1.1	Anlass der Planung / Erfordernis der Änderung	3
1.2	Räumlicher Bereich der Flächennutzungsplanänderung	4
1.3	Geltungsbereich des zugehörigen Bebauungsplanes	5
1.4	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
1.5	Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg	7
1.6	Planung des Bebauungsplans (Vorentwurf)	8
2.0	Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung	9
2.1	Flächennutzungsplan – Bestandssituation	9
2.2	Flächennutzungsplan - Änderung	9
2.3	Planstatistik	10
3.0	Umweltbelange	10
4.0	Rechtsgrundlagen	10
5.0	Anlagen	10

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

1.0 Situation und Grundlagen

1.1 Anlass der Planung / Erfordernis der Änderung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Otzberg, hat am 19.07.2022 gemäß BauGB § 2 Abs.1 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „PV-Anlage - Die langen Morgen“ im Ortsteils Hering beschlossen, welcher das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur umweltgerechten Erzeugung von elektrischen Strom zu schaffen. Die verstärkte Nutzung regenerativer Energien ist eine der wesentlichen Aufgaben zur Schaffung nachhaltiger Versorgungsstrukturen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes „PV-Anlage - Die langen Morgen“ befindet sich derzeit gemäß Flächennutzungsplan auf einer „Fläche für Landwirtschaft“.

Da sich die Nutzung des Bebauungsplans (Photovoltaik) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (gem. § 8 Abs. 2 BauGB), wird auch die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Otzberg hat sich das Ziel gesetzt, als landwirtschaftlich geprägte Gemeinde des vorderen Odenwalds bis 2030 CO₂ neutral zu sein. In der Gemeinde ansässige Privatinvestoren wollen dazu einen Beitrag leisten. So wurden im Laufe des Jahres 2021 in der Gemeinde Otzberg insgesamt 16 Flächen auf Eignung untersucht und mit der Gemeinde abgestimmt. Hieraus ging neben einem weiteren Gebiet im Ortsteil Lengfeld, welches ebenfalls eine PV-Freiflächenanlage erhalten soll, auch dieses Gebiet „Die langen Morgen“ in Hering hervor.

Der derzeitige Stand der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Plangebiet, welches in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet liegt, zeigt einen schon länger andauernden Rückgang des landwirtschaftlichen Ertrages. Grund hierfür ist vor allem die schlechte Bodenqualität mit einem durchschnittlichen Bodenwert von 50 (zum Vergleich: die durchschnittliche Ackerzahl der Gemeinde Otzberg liegt bei 63), sowie die ungünstigen klimatischen Bedingungen, hier vor allem die geringen Niederschlagsmengen der letzten Jahre in dieser Region. Seit längerer Zeit erfolgt daher auf dem Plangebiet lediglich eine suboptimale monokulturelle Nutzung durch Anbau von Mais u.ä. zur Biogasgewinnung, deren Wirkungsgrad deutlich geringer ist als bei einer PV-Anlage.

Aus diesem Grund sollen die Flächen des Plangebietes einer neuen Nutzung zugeführt werden, soweit diese den allgemeinen Zielen der Planung, den bestehenden Gegebenheiten bzw. dem Umgebungsnutzungen, dem Landschaftsschutz und dem Landschaftsbild sowie dem Natur- und Artenschutz nicht widerspricht. Gleichzeitig wird aufgrund der jüngsten Entwicklungen im Energiemarkt der Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung intensiv diskutiert. Dabei ist die verstärkte Nutzung regenerativer Energien eine der wesentlichen Aufgaben zur Schaffung nachhaltiger Versorgungsstrukturen. Bund und Länder fördern daher die Entwicklung und den Aufbau der Sonnenenergienutzung über entsprechende gesetzliche Regelungen und Förderungen.

Beim Bereich „Die langen Morgen“ handelt es sich um ein „Landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet“ gemäß EU-Richtlinie und EEG.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur umweltgerechten Erzeugung von elektrischen Strom zu schaffen. Dadurch sollen eine menschenwürdige Umwelt und der allgemeine Klimaschutz gemäß §1 Abs. 5 BauGB gefördert werden.

Geplant ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mittels aufgeständerten Photovoltaik-Modulen. Diese führen insgesamt zu keiner großflächigen Bodenversiegelung. Dies ermöglicht durch ausreichende Belichtung neben der Hauptnutzung auch weiterhin Grünlandnutzung der Flächen und sorgt darüber hinaus dafür, dass der Abfluss des Regenwassers und die Funktionsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Zudem wird der Pestizideintrag durch diese Nutzung in den Flächen zukünftig verhindert (siehe hierzu auch den beiliegenden Umweltbericht).

1.2 Räumlicher Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich des Plangebietes liegt in der Gemeinde Otzberg, Gemarkung Hering, Flur 4, in der Lage „Die langen Morgen“. Das Plangebiet liegt im Außenbereich südlichen der Gemeinde Hering. Von den südlichen Wohnhäusern von Hering liegt das Plangebiet ca. 450 m entfernt.

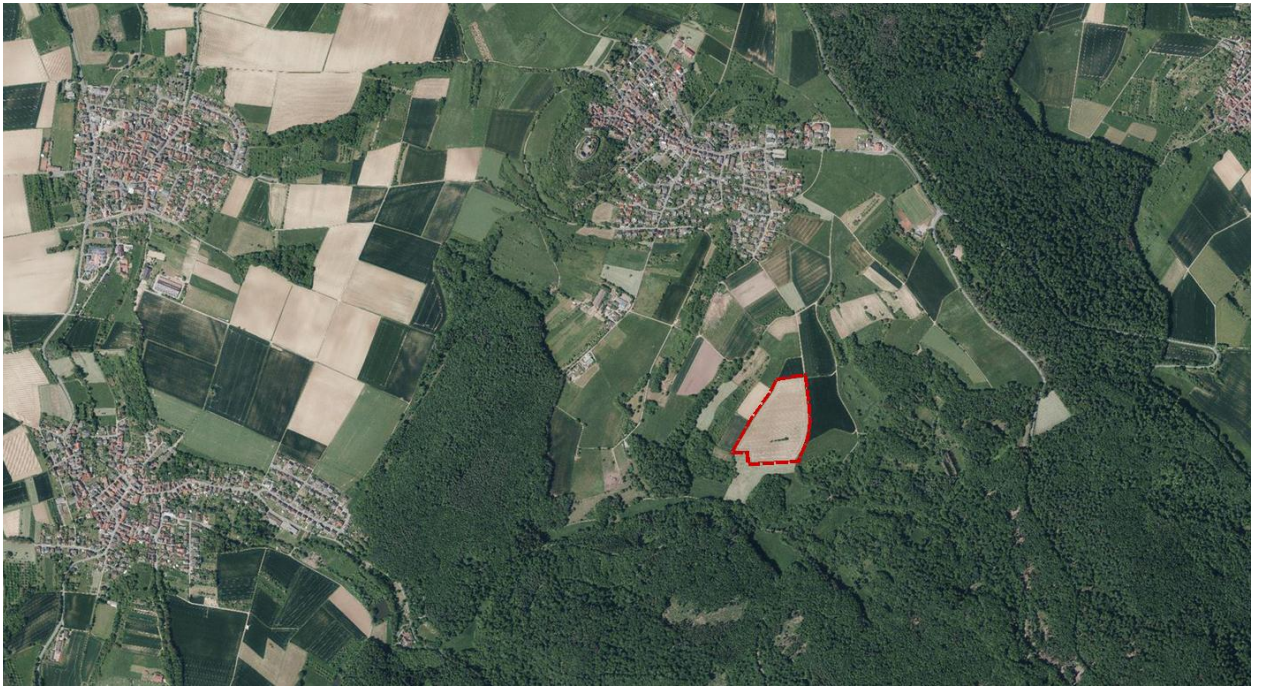


Abb.: Luftbild

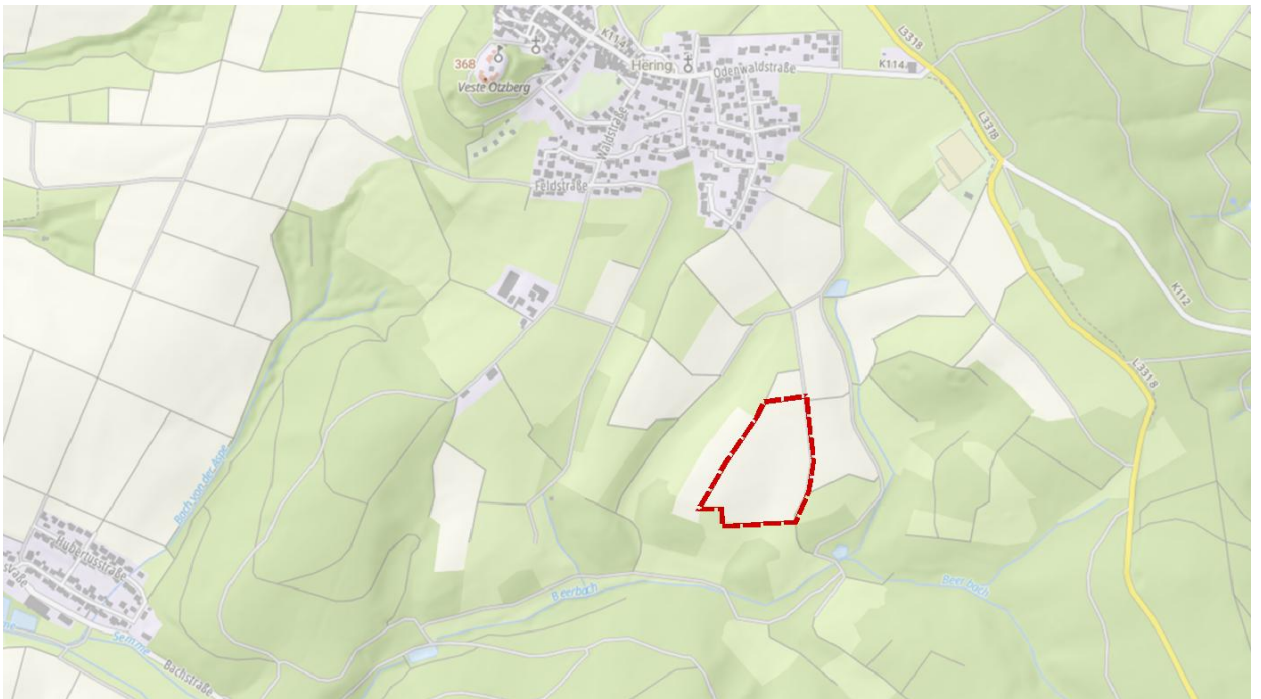


Abb.: Lage des Plangebietes im Ortsbild

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zur Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher durch zeichnerische Darstellung bestimmt wird. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,63 ha und umfasst das Flurstück Nr. 109 sowie den nördlichen Teil vom Flurstück Nr. 110 (siehe folgende Abbildung).

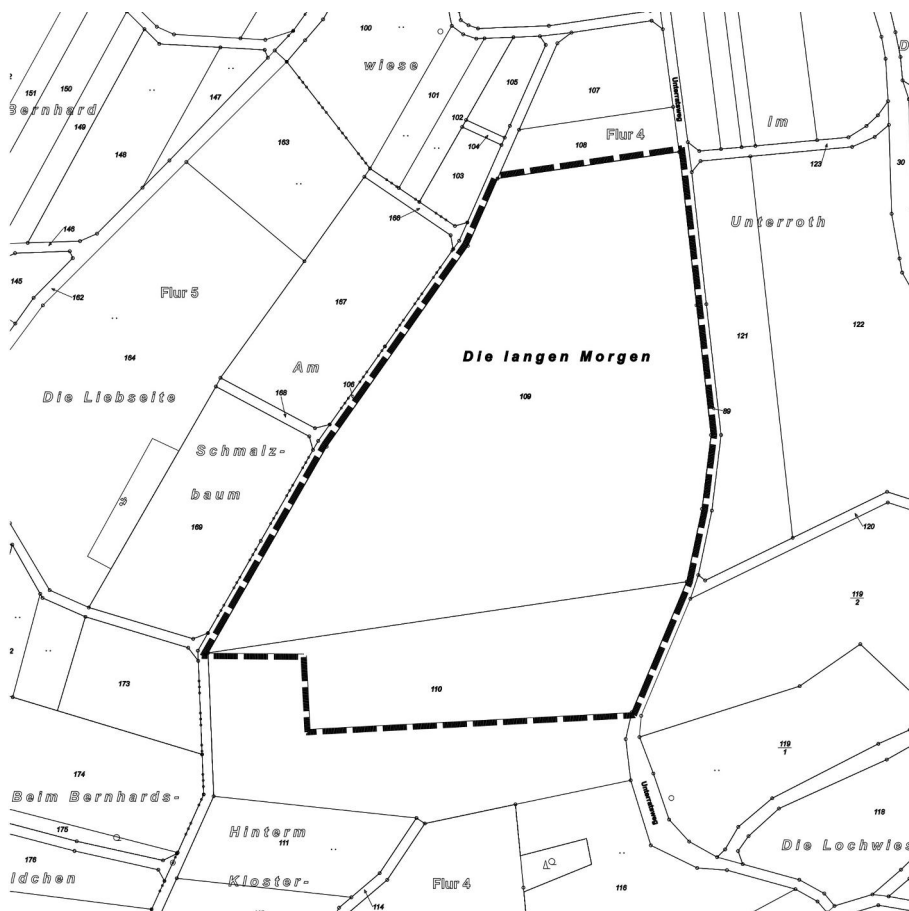


Abb.: Abgrenzung des Plangebietes / Geltungsbereich (Liegenschaftskarte)

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Gebiete. Es bestehen auch keine Objekte privilegierter Art und Nutzung im Planungsbereich.

Auf dem Bereich des Planungsgebiets befindet sich keinerlei Bebauung. Die nächsten Bebauungen bilden die südlichen Ortsränder der Gemeinde Hering und befinden in ca. 450 m Entfernung.

Das Plangebiet grenzt nördlich, östlich und westlich an landwirtschaftliche Wege bzw. landwirtschaftliche Flächen. Im Osten grenzt es unmittelbar an den Unterratsweg. Südlich wird es durch Grünflächen (Wiese und Hecken) begrenzt.

Innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden. Die nächstgelegenen Gebiete ist das Flora-Fauna-Habitat „Wald südlich von Otzberg“ (Natura-Nr. 6119- 301), welches in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 250 m liegt und in westlicher Richtung in ca. 510 m.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Kartengrundlage des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes (TWS) oder Heilquellenschutzgebiets.

1.4 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist der Geltungsbereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ gekennzeichnet und liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen. Die nördlich, östlich, südlich und westlich des Plangebiets angrenzenden Flächen tragen ebenfalls die Eintragung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“.

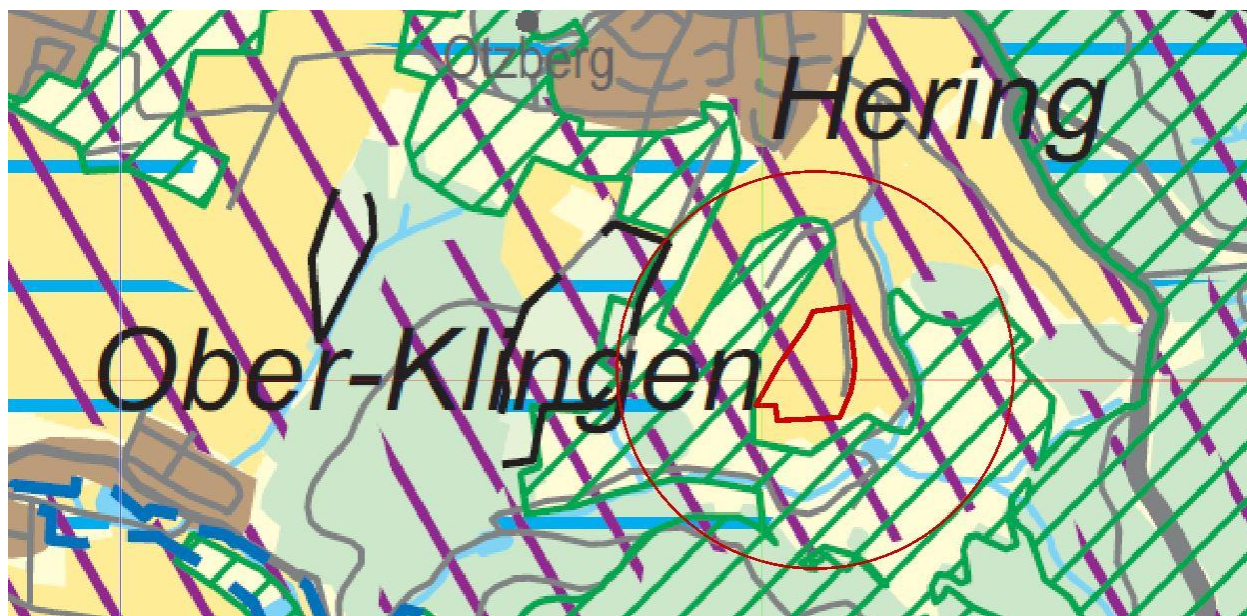


Abb.: Ausschnitt Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan, Stand 2010

Gemäß Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen in ausgewiesenen Vorranggebieten für Landwirtschaft nur nach einer Einzelfallprüfung bzw. unter bestimmten Voraussetzungen beanspruchbar und da das geplante Gebiet zudem eine Größe von 3 ha übersteigt, wurde seitens des Regierungspräsidiums die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 dringend empfohlen.

Die Planung ist aufgrund des „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ insoweit nicht im Sinne des § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Otzberg einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gestellt. Diesem Antrag hat der Haupt- und Planungsausschuss in der 18. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen vom 20.09.2024 (TOP 5) einstimmig zugestimmt.

Aus regionalplanerischer Sicht Südhessens wird somit diese Planung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (PV) auf dieser von der Ortslage getrennten, im Außenbereich, im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ gelegenen Fläche von rund 4,63 ha zugelassen.

1.5 Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg

Der gültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Otzberg, Stand 1981, weist die Fläche des Plangebiets als „Landwirtschaftliche Fläche“ aus.

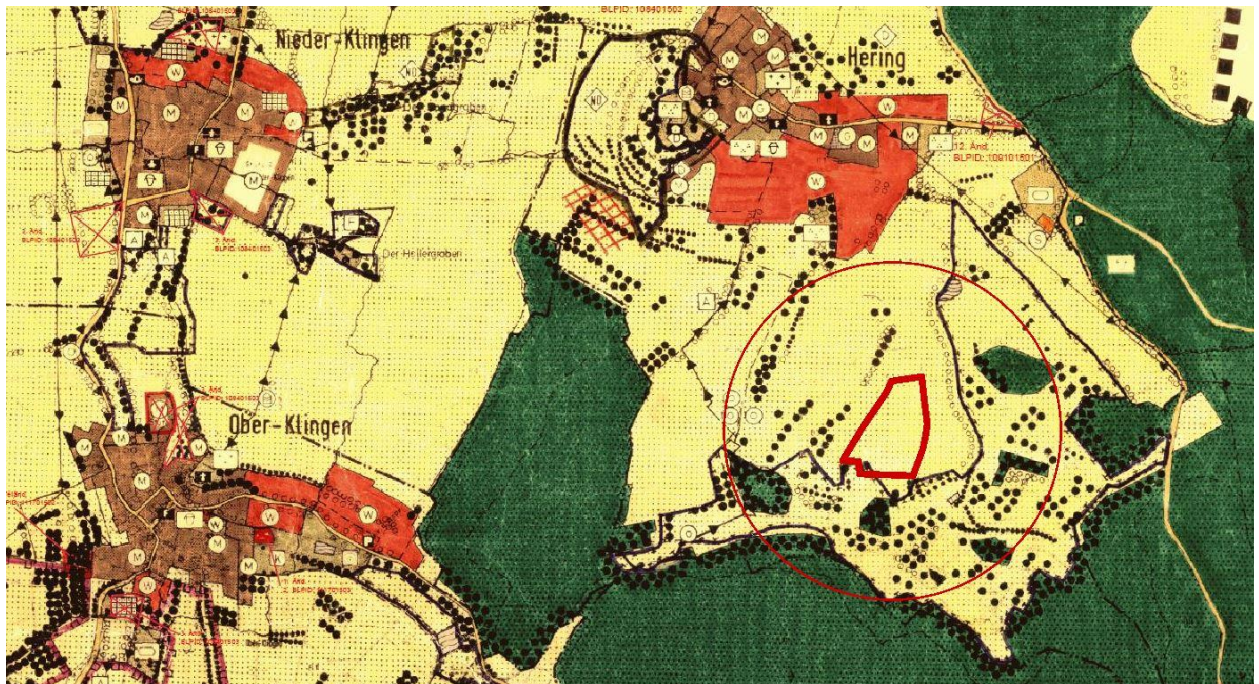


Abb.: Ausschnitt FNP der Gemeinde Otzberg aus dem Jahr 1981

Die das Plangebiet angrenzenden / umgebenden Flächen sind wie folgt ausgewiesen:
Im Norden, Osten und Westen jeweils als „Landwirtschaftliche Fläche“.
Im Süden „Landwirtschaftliche Fläche, noch weiter südlich dann „Forstwirtschaft“.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht ausreichend gewährleistet, aus diesem Grund soll hiermit der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg im Bereich des zugehörigen Bebauungsplans geändert werden.

1.6 Bebauungsplan

Die Planung des Bebauungsplans „PV-Anlage - Die langen Morgen“ erfolgt im Parallelverfahren. Der Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans wurden gemäß § 3.1 BauGB (01.06.2023 bis 03.07.2023) und § 3.2 BauGB (05.06.2025 bis 07.07.2025) öffentlich ausgelegt sowie gemäß § 4.1 BauGB (01.06.2023 bis 07.07.2023) und § 4.2 BauGB (23.05.2025 bis 07.07.2025) wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt

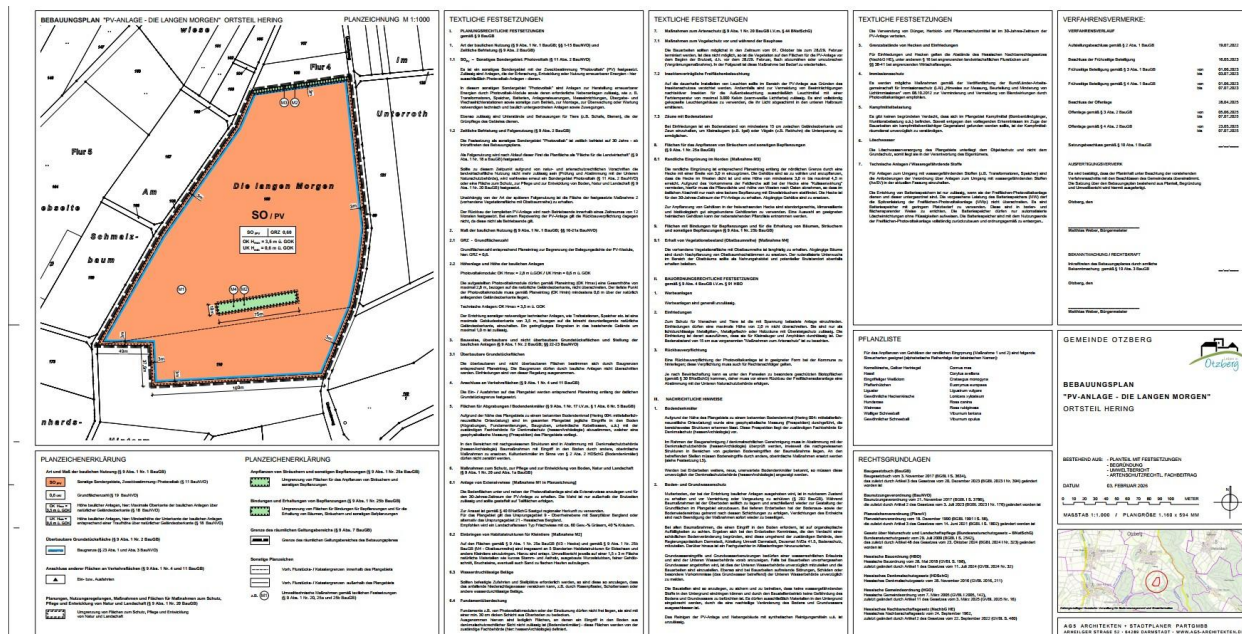


Abb.: Bebauungsplans „PV-Anlage – Die langen Morgen“, Ortsteil Hering

Der Bebauungsplan setzt die Fläche des Geltungsbereichs als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik“ gemäß § 11 BauNVO fest.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Feldwege und den Unterratsweg, welcher aus Nord-Osten angefahren werden kann ohne durch den bebauten Ort Hering zu fahren.

Derzeit ist das Gebiet nicht an das öffentliche Versorgungsnetz Strom angeschlossen. Der nächste Versorgungspunkt mit einer geplanten Übergabestation für den Strom liegt am Unterratsweg auf dem Gemeindegrund (Grünfläche) Flur 3, Flurstück 211/1.

Abwasser/Schmutzwasser fällt bei der zulässigen Nutzung nicht an; ein Anschluss an ein Kanalnetz ist nicht erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser versickert.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient ausschließlich der Zulässigkeit des geplanten Bebauungsplans, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage schaffen soll.

Weitere Informationen - auch zu den Rahmenbedingungen des Plangebiets - können daher dem Bebauungsplans nebst zugehöriger Begründung entnommen werden, welcher im Parallelverfahren bearbeitet wird.

2.0 Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Flächennutzungsplan - Bestandssituation

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg mit der Genehmigung vom 09.03.1981, setzt die Fläche des Bebauungsplans (für die beabsichtigte Nutzung der PV-Freiflächenanlage) derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ fest - gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB.

2.2 Flächennutzungsplan - Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll zukünftig entsprechend dem beiliegenden Planteil diesen Bereich als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik“ festsetzen - gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 b BauGB (= Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen Erzeugung von Strom; hier: Photovoltaik).



Abb.: Flächennutzungsplan Gemeinde Otzberg: Änderung mit „Sonderbaufläche Photovoltaik“

Gemäß den Nebenbestimmungen der Abweichungszulassung von Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist die Nutzung „Sonderbaufläche Photovoltaik“ zeitlich auf 30 Jahre ab Inkrafttreten des zugehörigen Bebauungsplans befristet.

Als Folgenutzung wird nach Ablauf dieser Frist die Planfläche wieder als "Fläche für die Landwirtschaft" (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB) festgesetzt - entsprechend der vorherigen Nutzung.

Sollte zu diesem Zeitpunkt dann aufgrund von natur- und artenschutzrechtlichen Vorschriften die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zulässig sein (Prüfung und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde), wird wahlweise erneut ein Sonderbaugebiet Photovoltaik (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 b BauNVO) oder eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) festgesetzt.

2.3 Planstatistik

Größe des Geltungsbereichs: 4,63 ha

Größe der Sonderbaufläche: 4,63 ha (100%)

3.0 Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes werden in beiliegendem Umweltbericht und dem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag beschrieben und bewertet.

4.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Hessische Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8).

5.0 Anlagen

- Umweltbericht gemäß § 2a BauGB vom 03.02.2026 (40 Seiten)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 09.01.2024, zuletzt überarbeitet 03.02.2026 (22 Seiten)
- Flurstücksnachweise mit Bodenschätzungen vom Amt für Bodenmanagement (5 Seiten)
- Planunterlage Strom-Einspeisungspunkt vom Versorger e-netz Südhessen AG (1 Seite)