



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Stadt Seligenstadt Marktplatz 1 63500 Seligenstadt

SPD-Fraktion
Herrn Marius Müller
Mainring 19
63500 Seligenstadt

Inhalt: Amt für Bau und Stadtentwicklung,
Liegenschaftsamt
Ausfertigung: Haupt- und Steueramt
Unser Zeichen: 10-alt
Telefon: 06182 87 1080
Fax: 06182 879108
E-Mail: hauptamt@seligenstadt.de

Datum: 30.01.2024

Ihre Anfrage A1/2024 vom 22.01.2024, zu Freiflächen-Solaranlagen (Agri-Photovoltaik/PV)

Sehr geehrter Herr Müller,

zu Ihren Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Aufgrund welcher Rechtsgrundlage expandiert der Ausbau der Freiflächen-PV jetzt so stark? EEG-Novelle 2023? Welche Regelung genau?

Auf Grundlage der Hessischen Verordnung über Gebote für Freiflächensolaranlagen (Freiflächensolaranlagenverordnung – FSV) vom 19. November 2018 (HE GVBL Nr. 25/2018) und aufgrund des § 37c Abs. 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2017) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 405), expandiert der Ausbau von Freiflächensolaranlagen.

Mit der Änderung des BauGB (Baugesetzbuch) vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214) sind gem. § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB Freiflächensolaranlagen im Außenbereich mit Wirkung vom 07.07.2023 privilegiert, *wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient* auf einer Fläche längs von

- Autobahnen oder
- Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.

Die HBO trifft keine Regelungen zum Dimensionsumfang für Freiflächensolaranlagen.

Nach der Anlage zum § 63 HBO (baugenehmigungsfreie Vorhaben) sind gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1 (Beteiligung der Gemeinde) baugenehmigungsfrei. In Anbetracht der Flächengröße, des regionalplanerischen Konfliktes mit den Zielen der Raumordnung und den Naturschutzbelangen wird die Stadt Seligenstadt für das Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren fordern.

2. Welche weiteren rechtlichen Regelungen außerhalb des EEGs gelten in Hessen für den Aufbau von Freiflächen-PV?

Die Errichtung eines Solarparks (Freiflächensolaranlage) wird unter Beachtung des Landesrechts durch das BauGB und den RPS/RegFNP und den RPS/RegFNP - Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien geregelt.

Zur Umwandlung solarer Strahlungsenergie in Strom sollen vorrangig Photovoltaikanlagen auf und an Gebäuden genutzt werden.

Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben erfolgt die Steuerung der Regionalplanung durch die textliche Formulierung von Konflikt-, Restriktions- und Angebotsgebieten im Rahmen der regionalplanerischen Kategorien.

Grundsätzlich für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieranlagen **ungeeignet** sind:

- Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Forstwirtschaft
- Trassen und Standorte der regionalplanerisch dargestellten Verkehrs- und Energieinfrastruktur
- Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Planung

Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben von Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieranlagen, die innerhalb dieser Gebiete realisiert werden sollen, **ist ein Zielabweichungsverfahren gemäß HLPG notwendig**.

Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bzw. Solarthermieranlagen, die innerhalb dieser Gebiete realisiert werden sollen und die in den Vorranggebieten den dort geltenden Zielen nicht widersprechen, kann – im begründeten Einzelfall – auf ein Zielabweichungsverfahren gemäß HLPG verzichtet werden.

Nach einer **Einzelfallprüfung** und unter bestimmten Voraussetzungen sind für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieranlagen beanspruchbar:

- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorranggebiet Regionalparkkorridor
- Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand
- Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
- Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Windenergienutzung
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Grundsätzlich regionalplanerisch **geeignete** Gebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie Solarthermieanlagen sind:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Deponien (in Abfallentsorgungsanlagen enthalten)

Neben diesen regionalplanerischen Kategorien sind militärische Konversionsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignete Gebiete mit geringem Restriktionspotenzial – sofern ein hoher Versiegelungsgrad (> 50%) vorliegt und eine Vorbelastung auf der Modulfläche gegeben ist (Altlast, Altstandort), so dass von keiner naturschutzfachlichen Beeinträchtigung auszugehen ist.

Weitere geeignete Flächen, die nach einer Einzelfallprüfung bevorzugt genutzt werden können, sind:

- Lärmschutzanlagen an den Infrastrukturachsen (regionalplanerisch raumbedeutsame Straßen und Schienentrassen)
- Restflächen im Bereich parallel verlaufender Straßen und Schienen und an Kreuzungen
- Abbauflächen im Rahmen der Rekultivierung

Fachgesetzlich geschützte Bereiche (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, Natura 2000-Gebiete, die engeren Zonen der Wasser- und Heilquellenschutzgebiete oder die Kernzonen der Weltkulturerbestätten) sind in der Regel **ungeeignet** für Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

3. Welche Institutionen können inwiefern Einfluss auf die Zulässigkeit von Freiflächen-PV nehmen? Land, Regierungspräsidium, Regionalverband, Kreis, Gemeinde/Stadt?

Die Hessische LandesEnergieAgentur (LEA) hat eine Broschüre „Freiflächensolaranlagen in Hessen/Hinweise zu Vergütung und Planung“ herausgegeben, deren sich die Bauherrschaft bedienen kann. Baugenehmigungen im Außenbereich **sind nur** in Einvernehmen mit der Gemeinde zu erteilen.

Grundsätzlich ist Genehmigungsbehörde die Bauaufsicht des Kreises Offenbach. Sie entscheidet im Rahmen ihrer Zuständigkeit, ohne Rücksprache mit der Gemeinde, welche weiteren Behörden im Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden. In der Stellungnahme zu dem Bauvorhaben kann die Gemeinde ihre Bedenken benennen. Bei einer fachlichen Begründung entscheidet die Bauaufsicht ob und wie den Anregungen der Gemeinde entsprochen werden kann/wird und ob eine Baugenehmigung erteilt wird.

Erfahrungsgemäß wurden bis jetzt bei größeren, raumbedeutsamen Bauvorhaben das RP Darmstadt und der Regionalverband durch den Kreis Offenbach beteiligt.

4. Insbesondere welche Wege gibt es für Landkreise und Gemeinden/Städte, Freiflächen-PV zu verhindern, z.B. durch B-Pläne, Einverständnis-Versagens etc.?

Die Gemeinde kann das Einvernehmen versagen bzw. die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens fordern, sofern öffentlich-rechtliche Belangen betroffen sind und das Bauvorhaben den Planungsabsichten der Gemeinde entgegensteht oder diese beeinträchtigen kann. Hierbei ist eine fachliche Begründung erforderlich.

5. Über welche landwirtschaftlich genutzten Grundstücke verfügt die Stadt Seligenstadt und über welche verfügen örtliche Landwirte (und Familienangehörige)? Insbesondere in den sog. privilegierten Gebieten.

In den sog. privilegierten Gebieten verfügt die Stadt Seligenstadt über vereinzelte Grundstücke. Die landwirtschaftlichen Grundstücke sind i.d.R. an örtliche Landwirte als Acker-/Grünland verpachtet. Einige der als privilegiert ausgewiesenen Grundstücke sind nicht für Photovoltaikanlagen nutzbar, da sich dort bereits entgegenstehende Nutzungen befinden (z.B. Festplatz und Spielplatz in Klein-Welzheim, Wald, Hundedressurplatz). Andere nicht verpachtete Flächen werden, als Ausgleichsflächen für Baumaßnahmen benötigt.

Derzeit käme nur ein Grundstück jenseits der Autobahn für eine nähere Eignungsprüfung in Frage

6. Auf welcher Rechtsgrundlage hat der Regionalverband eine Aufteilung in privilegierte und nicht privilegierte Flächen vorgenommen?

Der Regionalverband hat **keine** Aufteilung in privilegierte und nicht privilegierte Flächen vorgenommen. Die unter Nr. 2 dargestellte Erklärung basiert auf Grundlage des Raumordnungsgesetzes (ROG). Bei den vorgeschlagenen Flächen handelt sich um reine verwaltungsinterne Orientierungsunterlagen. Die dargestellten Flächen wurden in keiner Weise raumordnerisch und öffentlich-rechtlich untersucht. Darauf wurde seitens der Verwaltung im Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung hingewiesen. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass die Unterlagen nicht für die Öffentlichkeit freigegeben sind.

7. Welche Wirkung/Kraft hat das vorgelegte Kartenmaterial des Regionalverbands?

Keine. Bei dem Kartenmaterial handelt es sich um reines Informationsmaterial und ist nur für interne Zwecke (Leitfaden für Voruntersuchung im Fall eines Bauleitplanverfahrens) geeignet, wobei die Verwaltung weitere sachlich-rechtliche Prüfungen vornehmen muss. Hier sind z.B. Konformität mit den Darstellungen des RPS/RegFNP (Zielabweichungsverfahren), den Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zu überprüfen, rechtlich geregelten Schutzgebieten (FFH-, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiete u.s.w.).

Daher ist das Kartenmaterial zu dem entsprechenden Bericht nur informativ an die Stadtverordneten verteilt worden, mit dem Ziel die Auskunft zu geben, dass der Verwaltung Kartenmaterial zugereicht wurde.

8. Wie viele Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen hat es in den letzten drei Jahren gegeben? Wurde seitens der Stadt das Vorkaufsrecht ausgeübt oder in Erwägung gezogen? Zieht die Stadt in Erwägung, zukünftig das Vorkaufsrecht für landwirtschaftliche Flächen häufiger auszuüben?

In den letzten 3 Jahren gab es folgende Privatverkäufe von landwirtschaftlichen Flächen:

2021: 11 Verkäufe

2022: 19 Verkäufe

2023: 11 Verkäufe

Die Stadt Seligenstadt hat in den letzten 3 Jahren folgende Flächen erworben:

2021: 4 Ankäufe (nur Wald und Gartengrundstücke)

2022: 7 Ankäufe (2 Garten, 5 Acker-/Grünlandgrundstücke)

2023: 10 Ankäufe (Acker-/Grünland, bei 5 Grundstücken nur Teileigentum)

Es wurde kein Vorkaufsrecht ausgeübt, da die Stadt hierzu nicht das Recht hatte. Die Voraussetzungen des § 24 BauGB waren nicht gegeben.

§ 24 BauGB – Allgemeines Vorkaufsrecht

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grurstücken

- 1. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplane eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 festgesetzt ist,*
- 2. in einem Umlegungsgebiet,*
- 3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,*
- 4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadumbaus und einer Erhaltungssatzung,*
- 5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,*
- 6. in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,*
- 7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie*
- 8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn*
 - a) in diesem ein städtebaulicher Missstand in Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit Abs. 3 vorliegt oder*
 - b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Abs. 2 aufweisen und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.*

9. Ist der Stadt bekannt, dass es Interessenten für (größere) Photovoltaikanlagen gibt (z.B. Landwirte oder Unternehmen), die diese nicht oder nur eingeschränkt aufgrund des Netzes der Energienetzbetreiber/ENO/EVO errichten konnten?

Nein.

Der Stadt ist bekannt, dass einige Grundstückseigentümer (sie sind nicht gleichzeitig/automatisch auch Landwirte) sehr interessiert sind, ihre landwirtschaftlichen Flächen für sehr hohe Pachtsätze zu vermieten bzw. zu veräußern. Ferner wurden einige Bauträger über das Baurecht beraten.

10. Wenn ja, um wie viele Interessenten handelt(e) es sich?

Ein Scheitern eines Bauvorhabens wegen eingeschränkter Einspeisungsmöglichkeit ist der Verwaltung nicht bekannt.

11. Wurde diesbezüglich Kontakt zur EVO gesucht und wenn ja, wie war die Rückmeldung?

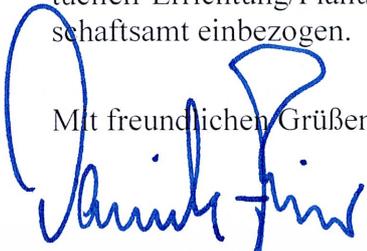
Bei solchen Bauvorhaben ist der Bauherr/Bauträger selbst verpflichtet, den Kontakt mit dem Netzbetreiber aufzunehmen und alle weitere offene Fragen zu klären.

Die Stadt nimmt zu dem Thema Kontakt mit der ENO im Rahmen der Erledigung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2023 (TOP 16) auf.

12. Wer ist in der Stadtverwaltung für das Thema Freiflächen-PV zuständig?

Da es sich grundsätzlich um Bauvorhaben handelt und teilweise um raumbedeutsame Bauvorhaben, ist in der Verwaltung das Amt für Bau und Stadtentwicklung zuständig. Bei einer eventuellen Errichtung/Planung solcher Anlagen auf städtischen Grundstücken wird das Liegenschaftsamt einbezogen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Daniell Bastian
Bürgermeister