



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 6. November 2024

Bericht des Magistrats Drucksachen Nr. 17-371/I/1277 21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Öff.	Nicht Öff.
Magistrat	04.11.2024			X
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung	03.12.2024		X	
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	09.12.2024		X	
Stadtverordnetenversammlung	16.12.2024		X	

**Betreff: Solarpark Seligenstadt – Vorstellung des Projekts ABO Energy & Co KgaA
- Vorlage des Magistrats vom 04.11.2024 - BERICHT -
Drucks. 17-371/I/1277 21-26**

Anlagen: Projektexposé

ABO Energy aus Wiesbaden zählt zu den führenden Projektierern im Bereich erneuerbare Energien in Deutschland. Das Unternehmen arbeitet bundesweit an Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit einer Leistung von über 1000 MWp und hat aktuell Projekte mit rd. 500 MWp in der Bauleitplanung bzw. Genehmigungsphase. Im Jahr 2024 sollen weitere 10 Projekte realisiert werden.

Das Land Hessen ist traditionell einer der Tätigkeitsschwerpunkte des Unternehmens. In den vergangenen Jahren hat ABO Energy bereits vier Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PVFA) in Hessen errichtet, eine weitere Anlage geht im Herbst 2024 in den Bau und mehrere Projekte befinden sich in fortgeschrittenen Planungsstadien. Neben Reon AG ist ABO Energy GmbH einer der beiden Unternehmen, welche aktiv an die Stadt Seligenstadt getreten sind, mit dem Ziel innerhalb des privilegierten Bereiches östlich der A3 Solarparks zu errichten.

Da Reon AG die Flächen in der Gemarkung Froschhausen vertraglich gesichert hat und die Realisierung des „Solarparks Froschhausen“ in einer Größe von ca. 7 ha in einem Baugenehmigungsverfahren anstrebt, würde ABO Energy die Realisierung des „Solarparks Seligenstadt“ gerne im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sichern.

Die Vorhabenfläche befindet sich in der Flur 13 der Gemarkung Seligenstadt unmittelbar angrenzend an die A3. Die ca. 17 Hektar große Fläche liegt zu 62 Prozent im 200 Meter Randstreifen (ca. 10 ha) und zu 100 % im 500 Meter Randstreifen, in dem PVFAs nach dem Erneuerbare Energie Gesetz (EEG) errichtet werden dürfen und vergütungsfähig sind.

Darüber hinaus liegt die Fläche in den, vom Regionalverband FrankfurtRheinMain, festgelegten bedingt geeigneten Standorten für Freiflächenphotovoltaik.

Es handelt sich hierbei um landwirtschaftliche Flächen, die als Ackerland ausgewiesen und bislang auch als solches genutzt werden. Die Fläche ist über öffentliche landwirtschaftliche Wege zugänglich.

Die Ertragsmesszahl bzw. Bodengüte der landwirtschaftlichen Flächen im Planbereich liegt im Durchschnitt bei rd. 50 Bodenpunkten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PVFA) geschaffen werden. Planziel wäre die Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen.

Durch die Errichtung der Anlagen könnte die nachhaltige Energieversorgung der Stadt Seligenstadt ausgebaut und im regionalen Maßstab gesichert werden. Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 5 BauGB, wodurch die Schaffung von Bauplanungsrecht notwendig wird, da der Privilegierungsstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB für diesen Solarpark nur in Teilen zutrifft.

Da die Fläche vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ liegt und eine raumbedeutsame Fläche in Anspruch nimmt, sind die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln. Dies erfolgt im Verfahren im Rahmen eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB inkl. des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung.

Neben der Ausweisung von Bauflächen werden in einem Bebauungsplan auch die grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Die Ziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Bauleitplanverfahren kann nur als



zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden.

Abb.1: Übersichtskarte Geltungsbereich auf Luftbild

1. Flächencharakteristik, Geltungsbereich und Erschließung

Das in Abb. 1 hervorgehobene Plangebiet ist charakterisiert durch intensive Ackerlandnutzung. Im Westen ist das Plangebietes durch den Verlauf der A3 definiert. Nach Osten in Richtung Seligenstadt ist das Landschaftsbild bis zum Ortsrand weitestgehend offen.

Die ABO Energy hat Kontakt mit den Grundstückseigentümern aufgenommen und nach der Aussage für eine Fläche von ca. 17 ha in der Gemarkung Seligenstadt für folgende Flurstücke: 17, 18, 19, 20-3, 20-4, 20-5, 20-6, 21, 22, und 23 jeweils in der Flur 13 eine Zusage gesichert.

Die Erschließung des Plangebiets sollte über den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg nach Osten bis zum EVO UW erfolgen.



Abb. 2: Lageplan Plangebiet im Gemeindegebiet

2. Vorgaben der übergeordneten Planung

Laut Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Regionaler Grünzug und zum Teil im Vorranggebiet Landwirtschaft. Hinzu kommt die Lage im Landschaftsschutzgebiet des Kreises Offenbach sowie die Ausweisung als Wald Zuwachs-Gebiet bzw. Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft.

Rund 10 ha von 17 ha liegen im privilegierten Bereich im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) Baugesetzbuch (BauGB). Darüber hinaus liegt die Fläche in den, vom Regionalverband FrankfurtRheinMain, festgelegten bedingt geeigneten Standorten für Freiflächenphotovoltaik.

Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wurden 2019 durch den Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) Südhessen ergänzt. Im TPEE sind Gebietskategorien aufgelistet, die für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen grundsätzlich ungeeignet sind (G3.4.1-3):

- Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung;
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft;
- Vorranggebiet für Forstwirtschaft;
- Trassen und Standorte der regionalplanerisch dargestellten Verkehrs- und Energieinfrastruktur.

Und Gebietskategorien, in denen die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist (G3.4.1-4):

- 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.

Konsequenz RPS/RegFNP 2010 für die Bauleitplanung:

Das Vorhaben bedarf gemäß G3.4.1-4 einer besonderen Einzelfallprüfung durch das Regierungspräsidium Darmstadt (Zielabweichungsverfahren). Die ABO Energy hat bereits Kontakt mit der zuständigen Behörde aufgenommen.

Generell ist eine Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO für die Errichtung von Solarparks planungsrechtlich möglich, wenn dies mit den Zielen und Belangen der Raumordnung vereinbar sind.

Das Landschaftsschutzgebiet „Landkreises Offenbach“ hat als Zweck der Unterschutzstellung die nachhaltige Sicherung der verbliebenen Freiflächen und der Wälder, insbesondere der großen Laubmischwaldbestände wegen ihrer besonderen Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung, für den Erhalt von Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes sowie den Ressourcenschutz im Verdichtungsraum Rhein/Main; sowie die Erhaltung naturnaher oder artenreicher Lebensräume einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften definiert.

Im Planbereich sind keine Waldstrukturen vorhanden. Jedoch stellen die Darstellungen des RPS/RegFNP „Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft“ bzw. Wald Zuwachs-Flächen ein Angebot zur Waldneuanlage dar,

enthalten jedoch keine Aufforstungsverpflichtung.

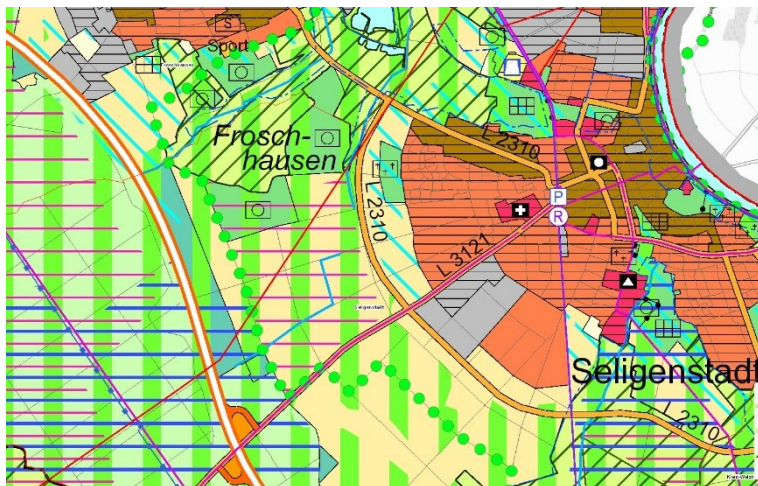


Abb. 3: Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als z.T. Wald Zuwachs/Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft

Quelle: Geoportal des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain / Regionalverband FrankfurtRheinMain (region-frankfurt.de)

3. Weitere planungsrelevante Themen & Sonstiges:

- Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens können alle relevanten rechtliche Belange überprüft werden. Zudem kann Aufstellungsdichte und die Höhe der Anlagen definiert werden.
- Die Eingriffe in die Natur und Landschaft werden vollständig kompensiert.
- Da die Lebensdauer eines Solarparks abschätzbar ist (aktuell 35 Jahren), können Folgenutzungen planungsrechtlich gesichert werden.
- Das Unternehmen beabsichtigt für die externe Kabeltrasse separat einen Landschaftspflegerischer Begleitplan in Abstimmung mit der Fachbehörde zu erstellen.
- Bei Durchführung eines bauvorhabenbezogenen Bebauungsplanes können durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens auch weitere Regelungen inkl. Übernahme der Planungskosten mit der ABO Energy GmbH & Co KgaA, ordnungsgemäßer Rückbau und Entsorgung geregelt werden.