



# FREIFLÄCHENSOLARANLAGEN UMGANG UND STRATEGIE

BERICHT

OKTOBER 2024  
Amt für Bau und Stadtentwicklung  
Einhardstadt Seligenstadt

# INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung .....	4
Photovoltaikanlagen auf städtischen Liegenschaften	5
PV-Anlagen des zweiten Segments.....	5
Fazit - Solaranlagen zweiten Segments, gebäudegebundene PV-Anlagen.....	10
Freiflächige Agri-Photovoltaik (Agri-PV).....	11
Fazit Agri-PV.....	13
Freiflächige PV – standardisierte Solarparks.....	15
Flächenanalyse - Vorgehensweise der Flächenfilterung.....	17
Privilegierter Bereich (200 m Abstand zu Verkehrsachsen).....	19
Regionalplanerische Ziele.....	20
Naturschutzrechtliche Verbindlichkeit und öffentlich-rechtliche Belangen.....	23
Örtliche Satzungen.....	25
Erschließung.....	26
Überprüfung der Bodenwerte/Agrarwerte.....	27
Potenzialflächen außerhalb der privilegierten Bereiche in der Gemarkung Froschhausen.....	28
Regionalplanerische Ziele .....	28
Naturschutzrechtliche Verbindlichkeit und öffentlich-rechtliche Belangen.....	30
Örtliche Satzungen.....	31
Erschließung.....	32
Überprüfung der Bodenwerte/Agrarwerte.....	33
Potenzialflächen in der Gemarkung Klein Welzheim.....	34
Regionalplanerische Ziele .....	34
Naturschutzrechtliche Verbindlichkeit und öffentlich-rechtliche Belangen.....	35
Überschwemmungsgebiet.....	36
Örtliche Satzungen.....	37
Erschließung.....	37
Überprüfung der Bodenwerte/Agrarwerte.....	38
Potenzialflächen in der Gemarkung Seligenstadt - Nord.....	39

Regionalplanerische Ziele.....	39
Naturschutzrechtliche Verbindlichkeit und öffentlich- rechtliche Belangen.....	40
Örtliche Satzungen.....	41
Erschließung.....	42
Überprüfung der Bodenwerte/Agrarwerte.....	43
Potenzialflächen in der Gemarkung Seligenstadt – Süd.....	44
Regionalplanerische Ziele.....	44
Naturschutzrechtliche Verbindlichkeit und öffentlich- rechtliche Belangen.....	46
Örtliche Satzungen.....	47
Erschließung.....	48
Überprüfung der Bodenwerte/Agrarwerte.....	49
Potenzialflächen im Zusammenhang mit einer privilegierten Nutzung.....	50
Zusammenfassung.....	52
Empfehlung 1 – Solaranlagen zweiten Segments.....	55
Empfehlung 2 – Solaranlagen ersten Segments.....	55
Empfehlung 3 – Solaranlagen im privilegierten Bereich.....	55
Empfehlung 4 – Potenzialflächen außerhalb der privilegierten Bereiche.....	56
Gemarkung Froschhausen.....	58
Gemarkung Klein-Welzheim.....	59
Gemarkung Seligenstadt – Nord.....	60
Gemarkung Seligenstadt – Süd.....	61

# EINLEITUNG

Zur Sicherung und Beschleunigung der Transformation einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung und im Interesse des Klima- und Umweltschutzes, die bis 2030 mindestens zu 80 % aus erneuerbaren Energien bestehen muss, hat die Stadtverordnetenversammlung der Einhardstadt Seligenstadt in der Sitzung am 18.12.2023 beschlossen, Flächenpotenziale im Stadtgebiet zu identifizieren, die

- a. zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf städtischen Dachflächen,
- b. zur Errichtung von freiflächigen Photovoltaikanlagen,
- c. zur Errichtung von freiflächigen Agri-Photovoltaikanlagen geeignet sind.

Um das Potenzial von Freiflächensolaranlagen auszuloten und eine geringe bzw. nur die unentbehrlichen Eingriffe in der freien Landschaft in Anspruch zu nehmen, werden die Flächen nicht nur aus der rechtlichen Perspektiven betrachtet, sondern auch gleichzeitig Lösungsansätze zum Thema - Solaranlagen auf landwirtschaftlichen Flächen - zur gleichzeitigen Schaffung von Mehrwert zu Gunsten der Artenvielfalt gesucht. Obwohl die politische und wirtschaftliche sowie ökologische Dringlichkeit der Energiewende im Vordergrund steht und der Bedarf an solarer Energieerzeugung auch auf Agrarflächen immer größer wird, stehen dem die Befürchtungen gegenüber, dass die zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen und die Baulandausweisung zum Flächenverlust in der Landwirtschaft führen, zu groß werden und im Extremfall landwirtschaftliche Existenzen gefährden könnten. Eine wesentliche und nicht immer lösungsorientierte Rolle bei der Betrachtung, spielt der wirtschaftliche Gewinn. Zudem ist zu erwarten, dass jede Errichtung von Solarparks auf freien Flächen mit einer erheblichen Veränderung für die Natur und die Biodiversität verbunden ist.

Der Verwaltungsbericht erfasst unvoreingenommen die rechtliche Beurteilungsgrundlage und Lösungsansätze.

# PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF STÄDTISCHEN LIEGENSCHAFTEN

## PV-ANLAGEN DES ZWEITEN SEGMENTS

Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert wurde, definiert i.S.d. Gesetzes im § 3 die Begriffsbestimmungen für PV-Anlagen an oder in einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand als „Solaranlage des zweiten Segments“.

Der Begriff der Solaranlagen in der Hessischen Bauordnung umfasst sowohl Photovoltaikanlagen als auch Solarthermieanlagen.

Die Regelung über die Errichtung von Solaranlagen ist in der Anlage zum § 63 (baugenehmigungsfreie Vorhaben) unter der

**Nr. 3.9 getroffen. Baugenehmigungsfrei sind Anlagen:**

*3.9.1 in, an und auf Dach- und Außenwandflächen, ausgenommen bei Hochhäusern, sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes,*

*3.9.2 gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1 (Beteiligung der Gemeinde).*

Mit der Änderung der Hessischen Bauordnung vom November 2022 hat der Hessische Landtag umfangreiche Erleichterungen zur Vereinfachung der Nutzung erneuerbarer Energien beschlossen. Somit werden die bis dahin geltende Einschränkungen der Flächengrößen und die festgeschriebenen Abstände zu Nachbargebäuden aufgehoben bzw. wesentlich reduziert.

Damit wird die verfügbare Dachfläche für eine Installation von Solaranlagen, insbesondere von Reihen- und Doppelhäusern, deutlich erweitert und die Wirtschaftlichkeit einer Installation von Solaranlagen auch auf kleineren Dächern erhöht.

Allgemein richtet sich, bei den an der Grundstücksgrenze errichteten Gebäuden (auch bei Gebäuden in einer geschlossenen Bauweise), die Erforderlichkeit von Abstandsflächen zu der Nachbargebäuden nach der Höhenlage der Module über der Dachhaut und der Qualität der Trennwand (Brandwand).

Durch die Erklärung zum baugenehmigungsfreien Bauvorhaben werden langwierige und umfangreiche Planungs- und Genehmigungsprozesse vermieden und die Realisierung der Anbringung von Solaranlagen an bzw. auf Gebäuden erheblich vereinfacht. Unter dieser Betrachtung wurden auch die städtischen Liegenschaften auf eine Eignung überprüft.

Das für die Instandhaltung städtischer Liegenschaften zuständige Hochbauamt hat die 32 Objekte in Augenschein genommen. Unberücksichtigt sind hierbei zahlreiche Kleingebäude, bei

denen sich eine Photovoltaikanlage aus baulichen, statischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht rentieren würde oder wegen Denkmalschutz unzulässig ist.

Hierzu gehören in Seligenstadt: der Steinheimer Torturm, die „Schwedenschänke, Waldhütte „Brehms Hütte“; die Garage beim Jahnsportplatz sowie die zwei Parkdecks (Am Steinheimer Turm und Friedhof).

In Froschhausen: die einzelnstehende Garage in der Erich-Kästner-Straße, welche durch die Feuerwehr genutzt wird.

In Klein-Welzheim: das Festplatzgebäude, Garage auf dem TUS-Gelände.

Die Prüfung der Einzelliegenschaften führt zum folgenden Ergebnis:  
Stadtteil Seligenstadt:

1. *Rathaus:*

Photovoltaikanlagen sind an den Seitenflügeln des Gebäudes unter den in der Altstadtgestaltungssatzung definierten Voraussetzungen möglich. Die Anbringung bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

2. *Einhardhaus:*

Hierbei handelt es sich um ein Einzelkulturdenkmal und die Anbringung einer PV-Anlage unterliegt einer Einzelfallprüfung. In Anbetracht der statischen Bedenken, der Eigentumsverhältnisse und der Lage und der Größe der geeigneten Fläche kann hier die Anbringung von PV-Anlagen nicht empfohlen werden.

3. *Musikschule:*

Auch die Musikschule ist ein Einzelkulturdenkmal, bei welchem alle Dachflächen einsehbar und für die Anbringung von PV-Anlagen ungeeignet sind.

4. *Riesen:*

Satteldach, optimale Südlage, aus Denkmalschutzgründen ist das Bauvorhaben nur auf einem nicht einsehbaren Dachteil möglich, Dachziegel von 1988, Photovoltaikanlagenmontage vermutlich nur mit Autokran möglich. Fläche etwa 30m x 5m, Dachneigung etwa 35°, Photovoltaikanlage vermutlich unwirtschaftlich wegen sehr hoher Montagekosten.

5. *Feuerwehrhaus:*

Das Satteldach, sowie das Flachdach wurden in 2013 komplett saniert. Die komplette Dachfläche ist seit 2014 zur Aufstellung einer PV-Anlage verpachtet, jedoch befindet sich eine PV-Anlage, aufgrund von wirtschaftlichen Gründen, nur auf dem Satteldach.

6. *Frankfurter Straße 29:*

Walmdach, Himmelsrichtung Süd, Baujahr unbekannt, durch die Gaube wird die beanspruchbare Fläche sehr eingeschränkt und es verbleibt nur noch etwa 6m x 1m. Photovoltaikanlage daher nicht sinnvoll.

7. *Frankfurter Straße 33:*

Satteldach, Himmelsrichtung Süd, Ziegeldach aus dem Jahr 1954, Dachneigung 45°, Dachfläche etwa 15m x 5m, vor der Montage

einer Photovoltaikanlage sollten die Dachziegel erneuert werden und die Dachstatik überprüft werden.

8. *Frankfurter Straße 35:*

Satteldach, Himmelsrichtung Süd, Ziegeldach vermutlich aus den Jahren vor 1940, Dachneigung 45°; Dachfläche etwa 6m x 7m, vor Montage einer Photovoltaikanlage muss die Dach-deckung erneuert werden und die Dachstatik überprüft werden.

9. *Vereinsheim Steinheimer Straße:*

Satteldach von 1989 mit Betondachsteinen, optimale Südlage, Dachneigung etwa 22°, Dachfläche etwa 4m x 14m, wegen der kleinen Fläche, den hohen Montagekosten (Gerüstbauarbeiten) und den alten Betondachsteinen konnte bisher noch kein Investor für die Dachanmietung gefunden werden. Nach erfolgter Dachsanierung könnte mit der neu errichteten PV-Anlage, der Strom durch die dort ansässigen Vereine genutzt werden.

10. *Nachbarschaftshaus:*

Dachfläche ist für Photovoltaiknutzung seit 2010 verpachtet.

11. *U3 - Am Hasenpfad:*

Zelt- und Flachdach, optimale Südlage, eine Beschattung der Spielfläche ist jedoch dringend notwendig, aus pädagogischen Gründen wurden hierzu auch mehrere Bäume gepflanzt, hierdurch in einigen Jahren Beschattung. Im Bereich der Erweiterung wurden bereits Vorkehrungen zur Aufstellung einer PV-Anlage getroffen. Ein Investor wurde auf Grund zu geringer Einspeisevergütung bisher noch nicht gefunden. Alternativ könnte die Stadt Seligenstadt, mit den notwendigen finanziellen Mitteln, selbst eine Anlage errichten und betreiben.

12. *Kita Niederfeld:*

Satteldach, Eternitdach von etwa 1985, optimale Südlage, Beschattung durch Baumbewuchs, Photovoltaikanlage daher nur eingeschränkt sinnvoll.

13. *U3 – Rodgaustraße:*

Zeltdach, SSO-Lage, Beschattung durch etwa 10 m entfernten vorhandenen Baumbewuchs auf dem Krankenhausgrundstück und 8,5m entfernten 2-geschossigen Bauteil der Kita Käthe Münch, Dachneigung 17,5°, Dachfläche ca. 8m x 7m, die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage auf diesem Gebäude wird nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Umstände und der Kleinflächen konnte noch kein Investor gefunden werden. Alternativ könnte durch die Stadt Seligenstadt eine PV-Anlage errichtet und betrieben werden und dessen Stromerzeugung durch die KiTa genutzt werden.

14. *Kita Käthe Münch:*

Sehr kleinteilige Zeltdächer, bei den erdgeschossigen Bauteilen teilweise Beschattung durch Bäume, Baujahr 1993, Teile der Dachfläche SSO-Lage, Dachneigung 18°, Flächen etwa 4m x 4m, 4m x 8m und 4m x 4m auf dem Obergeschoss - Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage vermutlich gegeben. Die Dachfläche der Erweiterung ist nach Norden ausgerichtet und liegt im verschatten

Teil des 2-geschossigen Bestandsgebäudes. Aufgrund dessen und der o.g. Ausführung konnte bisher noch kein Investor gefunden werden. Alternativ könnte durch die Stadt Seligenstadt eine PV-Anlage errichtet und betrieben werden und dessen Stromerzeugung durch die KiTa genutzt werden.

15. *Friedhof, Trauerhalle:*

Schieferdach von etwa 1955, Himmelsrichtung SW, Fläche etwa 12m x 5m, teilweise durch Bäume beschattet, wenn eine Photovoltaikanlage installiert werden soll, muss die Dachdeckung erneuert und die Statik überprüft werden. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist fraglich.

16. *Friedhof, Arbeiteraufenthalts- und Werkstattgebäude:*

Flachdach etwa seit 1980, Dachfläche etwa 22m x 6m, vor Montage einer Photovoltaikanlage sollte die Dachabdichtung ertüchtigt werden. Aufgrund der Kleinflächen konnte noch kein Investor gefunden werden.

17. *Schwimmbad:*

Auf dem Umkleide- und Pumpengebäude besteht seit 1989 eine Solaranlage zur Badewassererwärmung. Das Dach der DLRG-Garage ist durch hohen Baumbewuchs der Liegewiese beschattet.

18. *Kita Wilde 13:*

Auf Altbauteil besteht eine Solaranlage zur Warmwassererwärmung, Bauteil von 1998, Ost-West-Richtung. Aufgrund der Weiterentwicklung der Technik wäre eine erneute Überprüfung ratsam.

19. *Kunstrasenplatz Umkleidegebäude:*

Eternitdach von 1986, Dachneigung etwa 18°, Dachfläche etwa 10m x 7m, Himmelsrichtung Süd-Ost, vor einer Photovoltaikinstallation sollte die Dachdeckung erneuert werden, daher vermutlich unwirtschaftlich.

20. *Stadion Umkleidegebäude:*

Eternitdach von etwa 1985, Dachneigung etwa 10°, Dachfläche etwa 10m x 4m, am Gebäude und auf dem Dach starke Vandalismusschäden. Auf dem Dach werden regelmäßig Steine und Bretter, manchmal auch Blechteile, Fahrräder und andere Gegenstände gefunden. Das Dach muss entsprechend oft repariert werden. Eine Photovoltaikanlage ist wegen dem Vandalismus wenig sinnvoll. Anbau „Kraftraum“, Pultdach ca. 16m x 20m, nach Süden ausgerichtet. Die Dachfläche ist für die Errichtung einer Photovoltaikanlage geeignet. Geplant ist diese im Zuge des Neubaus der KiTa „Am Stadion“ mit einzubinden.

21. *Stadion Materialhalle:*

Flachdach von 2008, Fläche etwa 15m x 5m, für die Stromeinspeisung muss ein Erdkabel von etwa 300m Länge verlegt werden, Photovoltaikanlage dadurch unwirtschaftlich.



## **Froschhausen:**

### *22. Bürgerhaus:*

**Flachdach 2004 erneuert, Fläche etwa 20m x 20m, Eignung für Photovoltaik optimal. Dachfläche seit 2016 für Photovoltaiknutzung verpachtet.**

### *23. Feuerwehrhaus:*

**Flachdach 1995 erneuert, Fläche etwa 11 m x 17 m, Sanierung vermutlich in 10-15 Jahren erforderlich, Eignung für Photovoltaikanlage optimal – auch für Eigennutzung.**

### *24. Kita Sonnengesang (Schulstraße):*

**Satteldach, etwa 1985 als Eternitdach errichtet und 2021 nach Sturmschaden komplett erneuert, Dachneigung 10°, Himmelsrichtung optimal. Beschattung durch hohen Baumbewuchs, Photovoltaikanlage nur möglich, wenn Bäume gefällt werden und keine Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Großflächige Photovoltaikanlage daher unrealistisch. Ab 2023 Gruppenerweiterung durch eine „Naturgruppe“, Aufstellung eines Bauwagens „Am Zippenweg 17a“, Dachfläche mit Photovoltaikanlage zur Eigennutzung ausgestattet.**

### *25. Kita St. Margareta (Am Zippenweg):*

**Dachfläche ist für Photovoltaiknutzung seit 2019 verpachtet.**

### *26. Altes Rathaus:*

**Satteldach, Himmelsrichtung optimal, jedoch starke Beschattung durch Uhrturm. Zudem steht es unter Denkmalschutz. Daher Photovoltaikanlage unwirtschaftlich und nicht zulässig.**

### *27. Festplatzgebäude:*

**Dachflächen sind Ost oder West gerichtet und zudem zu klein. Für Photovoltaikanlagen somit nicht geeignet.**

### *28. Friedhofgebäude:*

**Satteldach etwa 1965, Himmelsrichtung SW, Dachneigung 28°, Fläche etwa 10m x 9m. Wegen dem Alter der Dachziegel für Photovoltaikanlage nicht optimal. Falls hier dennoch eine Photovoltaikanlage installiert werden soll, ist vorher eine Überprüfung der Dachkonstruktion durch einen Statiker vorzunehmen.**

## **Klein-Welzheim:**

### *29. Bürgerhaus:*

**Dachflächen sind nach Ost oder West gerichtet, die Dacheindeckung ist von 1988, weshalb einige Investoren davon Abstand nehmen, es wird jedoch weiterhin versucht, Investoren zu finden. Nach erfolgter Neueindeckung des Daches wäre eine Eigennutzung rentabel.**

### *30. Feuerwehrhaus:*

**Flachdach über Fahrzeughalle: durch Beschattung vom 3-geschossigen Umkleide- und Aufenthaltstrakt Photovoltaikanlage unwirtschaftlich.**

**Pultdach über Umkleide- und Aufenthaltstrakt: Himmelsrichtung etwa 15° WSW, Blechdach von 2006 mit 10° Dachneigung, Fläche etwa 14m x 8m. Eine PV-Anlage war bei den bisher angesprochenen Investoren zu klein, bei zu hohen Montagekosten (Gerüstbauarbeiten).**

Die Wirtschaftlichkeit zur Eigennutzung ist daher nicht gegeben.

31. *TUS:*

Satteldach optimal Richtung Süden ausgerichtet, Eternitdach, neuerer Teil ca. 1980. Älterer Teil ca. 1965, Zustand marode, Sanierung vermutlich in 5-10 Jahren erforderlich, Dachneigung etwa 15°, Fläche etwa 35m x 4m, durch Himmelsrichtung optimal, vor Photovoltaikanlagenaufbau jedoch Dachsanierung erforderlich. Das Dach wurde mittlerweile teilsaniert. Es wird weiterhin nach einem Investor gesucht. Keine Rentabilität seitens der Stadt Seligenstadt gegeben.

32. *Friedhofsgebäude:*

Pultdach, Dachneigung Richtung Norden daher für Photovoltaikanlage nicht geeignet.

## FAZIT - SOLARANLAGEN ZWEITEN SEGMENTS, GEBÄUDEGEBUNDENE PV-ANLAGEN

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mehrere geeignete städtischen Gebäude identifiziert werden konnten. Die optimale Himmelsausrichtung und die Dachneigung bzw. Gebäude mit einem unverschatteten Flachdach lassen auf einigen Dachflächen die Installation von Solaranlagen, primär für den Eigenbedarf zu. Bei diesen Gebäuden ist jedoch die Dachdeckung bzw. Dachabdichtung schon so alt, dass davon ausgegangen werden muss, dass diese während der Nutzungszeit einer Photovoltaikanlage von 20 bis 30 Jahren erneuert werden muss. In diesem Falle muss die Photovoltaikanlage abgebaut und nach der Dachsanierung oder auch nur Dachreparatur wieder montiert werden. Wegen diesen nur schlecht kalkulierbaren Kosten hat bisher kein Investor für die Anmietung einer ansonsten optimalen Dachfläche ein Angebot abgegeben.

# FREIFLÄCHIGE AGRI-PHOTOVOLTAIK (AGRI-PV)

Der zunehmende Druck und die Flächeninanspruchnahme der der Landwirtschaft vorbehaltenen Flächen, beschäftigt nicht nur die regional- und lokalplanerischen Planungsebenen (RP Darmstadt/Regionalverband/Städte und Gemeinden), sondern auch die betroffenen Landwirte und Natur- und Agrarverbände. Die Naturwissenschaft versucht mit ihren zahlreichen Pilotprojekten eine Symbiose der unterschiedlichen Methoden der Lebensmittel- und Futtererzeugung mit der PV-Nutzung auf den verfügbaren Flächen in Einklang zu bringen. Eine Chance und Synergie bieten inzwischen erprobte Konzepte der gleichzeitigen Doppelnutzung von Flächen, durch die Agri-Photovoltaik und Landwirtschaft. Durch Einsatz besonderer Solarmodule kann die Fläche sowohl zur Energie- als auch zur Nahrungsmittelerzeugung oder zur Schaffung ökologischer Vielfalt genutzt werden. Bei Agri-PV handelt es sich, anders als bei herkömmlichen Freiflächen-Solaranlagen (FFA), primär um die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen und sekundär um Solarstromproduktion. Die Synergien der Agri-Photovoltaik kommen erst dann wirklich zum Tragen, wenn die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ohne nennenswerte Einschränkungen möglich bleibt.

Auch der Deutsche Bauernverband begrüßt die Einbindung der Agri-PV in das EEG, sieht für eine höhere Akzeptanz jedoch noch Anpassungsbedarf.

Auch aus landwirtschaftlicher Perspektive ist die Berücksichtigung der Agri-Photovoltaik ein Fortschritt, welcher ein Umdenken auch bei Landwirten bedarf. Da die herkömmlichen Freiflächenanlagen mit erheblichen Eingriffen in Agrarstruktur und Landschaft verbunden sind, werden Lösungen wie die Agri-PV benötigt, die in bestehende Strukturen integriert werden können, keine zusätzlichen Flächen verbrauchen und so den Zubau der erneuerbaren Energien in den nächsten Jahren in besseren Einklang mit Landwirtschaft und Landschaft sicherstellen.

Agri-PV deckt ein breites Spektrum in der Intensität und Art landwirtschaftlicher Nutzung und im Mehraufwand für den PV-Anlagenbau ab. Dieses Spektrum reicht vom Anbau von Sonderkulturen und intensiven Ackerkulturen mit speziellen PV-Montagesystemen bis zu extensiver Beweidung mit marginalen Anpassungen auf der PV-Seite. Damit steigert Agri-PV die Flächeneffizienz und ermöglicht den Ausbau der PV-Leistung bei gleichzeitigem Erhalt fruchtbarer Ackerflächen für die Landwirtschaft oder in Verbindung mit der Schaffung artenreicher Biotope.

Die Solarpanels erzeugen deshalb nicht nur Strom, sondern bilden auch ein schützendes Dach. Es spendet Schatten und sorgt dafür, dass die Pflanzen weniger Stress haben. Dadurch lässt sich auch die Wasserverdunstung reduzieren.

Die Agri-PV-Technologie hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt und in fast allen Regionen der Welt verbreitet. Die installierte Agri-PV-Leistung stieg exponentiell von ca. 5 MWp im Jahr 2012 und ca. 2,9 GWp (2018) auf mehr als 14 GWp im Jahr 2020, mit staatlichen Förderprogrammen in Japan (seit 2013), China (ca. 2014), Frankreich (seit 2017), den USA (seit 2018) und zuletzt Korea.



Dass die Landwirtschaft durch die PV-Überdachung tatsächlich profitieren kann, konnte im Projekt APV-RESOLA durch den teilweisen Anstieg der landwirtschaftlichen Erträge nachgewiesen werden (Quelle: Fraunhofer ISE). Teil des Projekts ist zudem die Erarbeitung einer „Vornorm“ zusammen mit dem Deutschen Institut für Normung (DIN), die Selbstanforderungen im Hinblick auf die landwirtschaftliche Hauptnutzung definiert. Die Ergebnisse wurden kürzlich vom Beuth-Verlag veröffentlicht.

Aktuell wird die Agri-PV nach der DIN SPEC 91434:2021-05 definiert. Das umfasst unter anderem: Einteilung in hoch aufgeständerte (lichte Höhe von mindestens 2,10 Meter) und bodennahe Agri-PV-Systeme.

Eine weitere Variante sind die vertikalen Agri-PV-Anlagen. Hier werden die Module Vertikal aufgestellt und die Fläche zwischen den Modulreihen bewirtschaftet. Der Abstand der Modulreihen hängt von den gängigen Arbeitsbreiten der Betriebsgeräte ab.

Die Privilegierung der Nutzung solarer Strahlungsenergie i.S.d.

§ 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB durch besondere Solaranlagen im Sinne des § 48 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a, b oder c des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) liegt unter Einhaltung der folgenden Voraussetzungen vor:

1. einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb
2. die Grundfläche der besonderen Solaranlage überschreitet nicht 25 000 Quadratmeter und
3. es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben.

Eine Realisierung kann für moderne Landwirtschaft eine gewinnbringende Einnahmequelle werden, die unter Umständen die schwankenden Preise für Lebensmittel und andere landwirtschaftliche Erzeugnisse ausgleichen kann. Dabei ist zu beachten, dass die beanspruchten Flächen einen untergeordneten Teil der Betriebsflächen einnehmen, da nur in diesem Fall die Privilegierung gilt. Die Betriebsfläche muss in wirtschaftlicher Hinsicht gegenüber dem Vorhaben eindeutig den Schwerpunkt bilden.

Zahlreiche Projekte (Obstplantagen, Hopfenanbau, Tierzucht/Freilandhaltung und Beweidung) haben bereits nachgewiesen, dass eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung mit Agri-PV vereinbar ist.

Sonstige Synergieeffekte können neben der Erzeugung von „grüner“ Energie auch die Schaffung von Biodiversität werden. Neben den Nutzpflanzen kann auch der Einsatz von standortangepassten Wildkräutern und die Verwendung von regionalen, alten Sorten zur deren Erhalt beitragen. Ein Nebeneffekt ist die Schaffung von Rückzugsorten und Nistplätzen für Tiere und der Schutz von Tierpopulation.

Letztendlich kann die Errichtung von Agri-PV als untergeordnete Nutzung in einem landwirtschaftlichen Betrieb, bei einer extensiven Nutzung von Flächen, bei Rekultivierung von Feuchtgebieten und als Synergienutzung zu der intensiven Nutzung auf landwirtschaftlichen Flächen mit höheren Ertragswert empfohlen werden.

Die Stromgestehungskosten (u.a. Kapitalkosten, Wartungskosten und weitere betriebliche Aufwendungen, Ausgaben für den Rückbau der Anlage und die Entsorgung von Abfällen) von Agri-PV-Systemen liegen laut dem Fraunhofer ISE zwischen 7 und 12 Eurocent pro kWh. Damit sind Agri-PV-Systeme mit anderen erneuerbaren Energiequellen wettbewerbsfähig.

Die Nachteile der Agri-PV im Vergleich zu den herkömmlichen Solarparks liegen darin, dass sie weniger durch Investoren, eher durch den landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und daher für den Einzelnen kostspieliger und somit weniger lukrativer sind. Hierzu fallen auch nicht unbeachtliche Erschließungs- und Einspeisungskosten an.

Fachzeitschriften, wie *agrarheute* ([agrarheute.com](http://agrarheute.com)), bemessen aktuell die Investition für die Installation einer vertikalen Anlage, laut

Herstellern ganz grob mit 500 bis 1.000 Euro/kWp, meist jedoch mit 700 bis 800 Euro/kWp. Bei 400 kWp/ha sind das rund 300.000 Euro/ha bei einer Stromproduktion von rund 440.000 kWh/Jahr.

Aus diesen Gründen werden aktuell die meisten Anlagen nicht von den Landwirten selbst betrieben, sondern wird die Fläche doch durch Pachtverträge an die Hersteller der Agri-PV-Anlagen vergeben. Als Pachterlöse werden hierbei Preise ab 1.000 €/ha genannt, die abhängig vom Strompreis auf bis zu 2.500 €/ha und Jahr steigen können.

Für alle Agri-PV-Anlagen gilt, rein wirtschaftlich gesehen, dass mögliche Ertragseinbußen durch die Einnahmen aus dem Stromverkauf deutlich kompensiert werden können.

In Deutschland wird Agri-PV seit 2022 erstmalig über das EEG im Rahmen der sogenannten Innovationsausschreibungen über eine fixe EEG-Marktprämie gefördert.

Obwohl Agri-PV zukunftsorientierte Anlagensysteme darstellen, sind sie noch wegen der erhöhten Kosten überwiegend Teil unterschiedlicher Forschungsprojekte. Deren Nutzung wird im Zusammenhang und unmittelbar in räumlich-funktionaler Zuordnung an einen landwirtschaftlichen Betrieb empfohlen. Die Nutzung von vertikalen Agri-PV kann auch auf ertragsreichen Flächen erfolgen.

# FREIFLÄCHIGE PV STANDARDISIERTE SOLARPARKS

In Anbetracht der zahlreichen Flächen mit naturschutzrechtlicher, verbindlicher Bindung in der Gemarkung von Seligenstadt sowie der Knappheit der ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen, die der intensiven Nutzung zur Verfügung stehen, hat die Stadt den Austausch und die Zusammenarbeit mit den direkten Akteuren - Nachbargemeinden Mainhausen und Hainburg, den Landwirten, dem Amt für ländlichen Raum, dem Regionalverband FrankfurtRheinMain, dem Kreis Offenbach sowie den Energienetzen Offenbach (ENO) angeregt.

Am 15. März 2024 wurden in einem ersten Kick-off-Meeting die aktuellen rechtlichen Regelungen und Verpflichtungen sowie die Vereinbarkeit der unterschiedlichen Belange aller Beteiligten besprochen.

In dem informationsreichen Austausch wurden einige neuen Erkenntnisse gewonnen, welche schlussendlich dazu führen müssen, dass:

- im Baugenehmigungsverfahren (nur im privilegierten Bereich) alle betroffenen Ämter zu beteiligen sind,
- der notwendige Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden soll,
- sich bei erheblicher Betroffenheit öffentlich-rechtlicher Belange die Klärung der Zulässigkeit von Flächenausweisungen in einem Bauleitplanverfahren empfiehlt,
- die Existenz der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe nicht durch den Flächenverlust gefährdet werden darf,
- es bei eventuellen planerischen Absichten eine Flächeneinschränkung geben muss und nur die ertragsniedrigeren Flächen in die Planung einbezogen werden können. Die Empfehlung wurde für eine Flächennutzung von max. 1 % der Gemarkungsfläche (ca. 30 ha für die Gesamtgemarkung) und dem Bodenwert/Ertragswert unter 45 BWP ausgesprochen.
- Der Verlust von Flächen mit einem Bodenwert < 45 BWP kann aus landwirtschaftlicher Sicht bewältigt werden.
- Die planerischen Absichten und die technischen Voraussetzungen der Einspeisung müssen zeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Im Allgemeinen bestehen in Hessen zwei rechtliche Möglichkeiten für die Realisierung von Solarparks:

#### 1. Baugenehmigungsverfahren

Ein Baugenehmigungsverfahren hat Aussicht auf Erfolg, sofern:

- es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben i.S.d. § 35 BauGB handelt,
- die Fläche erschlossen ist bzw. die Erschließung dem Bauherrn übertragen wurde und
- keine öffentlich-rechtlichen Belange betroffen sind.

#### 2. Bauleitplanverfahren

Die Kommune kann einen Bebauungsplan aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und:

- keinen Konflikt mit Zielen der Raumordnung des jeweiligen Regional-plans/Regionalen Flächennutzungsplans (RP/RegFNP) auslöst,
- es zwar einen Konflikt mit Zielen der Raumordnung des jeweiligen RP/RegFNP auslöst, aber eine Zielabweichung von der zuständigen Regionalversammlung (Regierungspräsidiums) zugelassen wurde,
- das zuständige Regierungspräsidium die Planung als nicht raumbedeutsam einstuft,
- die Fläche nicht in einem Ausschlussgebiet (z. B. Naturschutz- bzw. Wasser- oder Überschwemmungsgebiet) liegt,
- keine anderen Nutzungen und Belange unzumutbar eingeschränkt werden und
- die Kommune alle Belange korrekt gegeneinander abgewogen hat.

Die in dem ersten Informationsaustauschtermin mit den direkt betroffenen Akteuren genannten rechtlichen, fachlichen und wirtschaftlichen Interessen werden bei der Einzelfallprüfung in der Abwägung herangezogen.



# FLÄCHENANALYSE

## VORGEHENSWEISE DER FLÄCHENFILTERUNG

Nach dem ROG muss die Entwicklung des Gemeindegebietes und vor allem die Beanspruchung von Freiräumen aus den rechtswirksamen Raumordnungsplänen erfolgen. Für Seligenstadt, als Mitgliedskommune des Regionalverbands gilt der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) aus dem die Gemeindeentwicklung ergehen muss. Bestandteil dieses Planwerks ist der sachliche Teilplan erneuerbare Energie. Da bei der Aufstellung des Planwerks RPS/RegFNP – TP erneuerbare Energie die Grundlagen zur Ausweisung von Potenzialflächen für die Freiflächensolaranlagen nur in der Begründung textlich dargestellt werden, hat der Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main als Planungsträger inzwischen ein Kartenwerk als „grobflächig“ definierte Arbeitsversion der Angebotsflächen auf dem Kartenviewer dargestellt. Diese Unterlage soll für die Verbandsgemeinden nur eine Hilfestellung bei der Flächenanalyse bieten.

Im sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) wird klargestellt, dass zur Umwandlung solarer Strahlungsenergie in Strom vorrangig Photovoltaikanlagen auf und an Gebäuden genutzt werden sollen.

Da diese Kapazitäten für eine vollständige Umstellung der Energieversorgung als unzureichend angesehen werden, erfolgt die Steuerung von raumbedeutsamen Vorhaben durch die textliche Formulierung von Konflikt-, Restriktionen- und Angebotsgebieten im Rahmen der regionalplanerischen Kategorien.

Im sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) werden die Flächen für erneuerbare Energien als geeignete, beanspruchbare und ungeeignete Flächen in Bezug auf die im RPS/RegFNP dargestellten Nutzungen ausgewiesen.

Demnach sind ungeeignete Flächen für erneuerbare Energien die Vorranggebiete Siedlung, Natur und Landschaft und Forstwirtschaft. Für die Beanspruchung der Flächen durch andere Funktionen und Nutzungen ist immer ein Zielabweichungsverfahren notwendig.

Beanspruchbare Flächen unterliegen im Bauleitplanungsprozess einer Einzelfallprüfung. Regionalplanerisch werden zu den Vorranggebieten gewerbliche Flächen, Landwirtschaft, Hochwasserschutz, regionaler Grünzug, Flächen für Abbau oberflächennaher Lagerstätten und Regionalparkkorridor zugeordnet.

Geeignete Flächen sind nach dem Planwerk die Konversionsflächen, Altlastenflächen, Flächen für Lärmschutzanlagen und die Restflächen im Bereich parallel verlaufender Straßen und Schienentrassen.

Aufgrund der fehlenden geeigneten Flächen in Seligenstädter Gemarkung wurde das Kartenwerk auf dem Geoportal des Regionalverbandes (RegioMap) bei Überprüfung der Flächenpotenziale als Grundlage gelegt und einer dreistufigen Analyse unterzogen.

1. Überprüfung regionalplanerischer Ziele
2. Überprüfung naturschutzrechtlicher Verbindlichkeit (Ausschlusskriterien) und weiterer öffentlich-rechtlicher Belange
3. Überprüfung der Agrarwerte

Diese Analyse soll als Grundlage zur Findung der beanspruchbaren Flächen für Freiflächensolaranlagen und als Strategie für den Umgang mit diesen Anlagen dienen.

Das Ergebnis ist ein Übersichtplan mit Darstellung der beanspruchbaren Flächen und Erläuterung der Vorgehensweise bei Durchführung eines eventuellen Verfahrens.

Zur Erleichterung der grafischen Darstellung und besserer Lesbarkeit wurde das Planwerk und die städtebauliche Analyse in vier Teile unterteilt:

- Privilegierter Bereich (200 m Abstand zu Verkehrsachsen),
- Stadtteil Froschhausen,
- Stadtteil Klein-Welzheim,
- Stadtteil Seligenstadt - Teil Nord und Süd.

Neben der planerischen Arbeitshilfe sind zur Realisierung des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energie weitere bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Grundsätze zu beachten. Durch das Baugesetzbuch (BauGB) sind privilegierte Bereiche, die für die Errichtung von Freiflächensolaranlagen - Solarparks in Anspruch genommen werden können, definiert. Sofern keine öffentlich-rechtlichen Belange im Wege stehen und die Erschließung gesichert ist, kann in einem Baugenehmigungsverfahren die Errichtung von Solarparks gesichert werden.

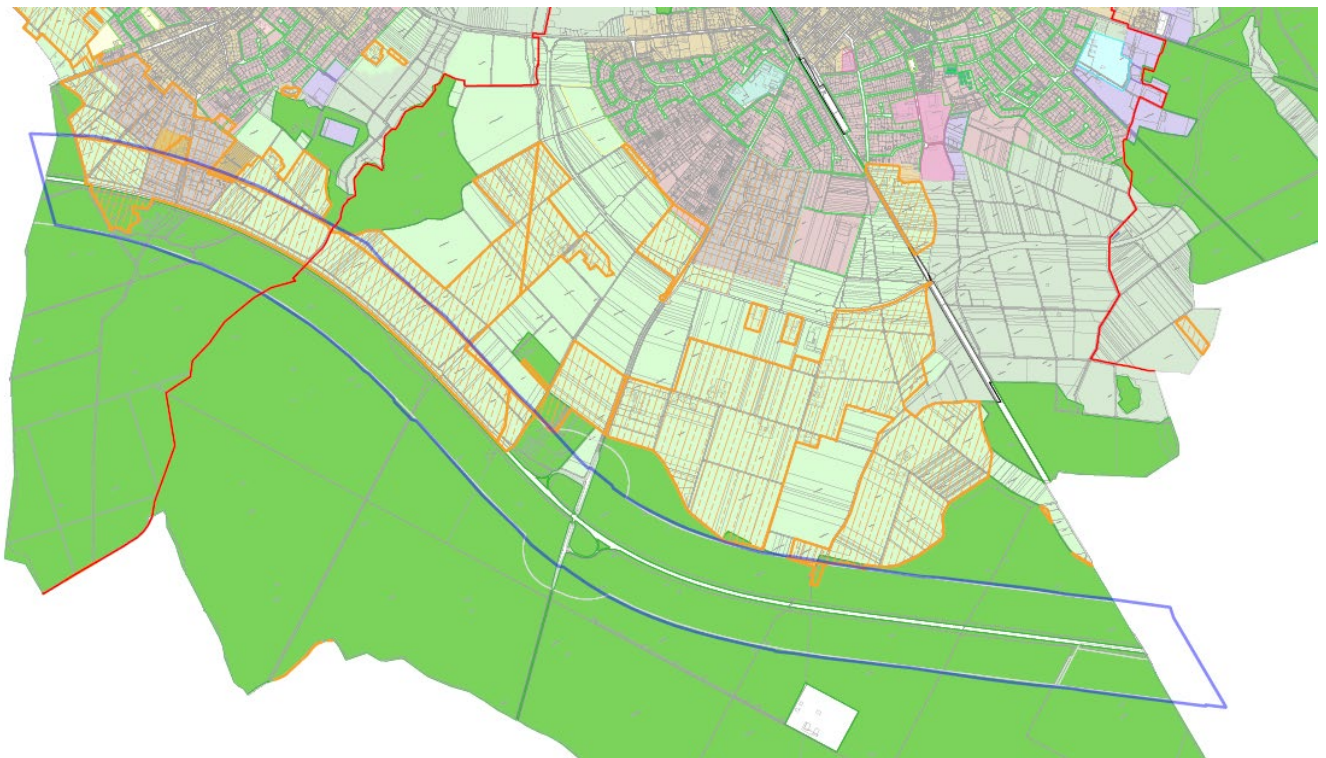
Zudem sind nach dem Planungsrecht die Gemeinden befugt unter den o.g. Voraussetzungen durch ein Bauleitplanverfahren die Flächen zu definieren bzw. bei Inanspruchnahme von erheblichen Flächenengrößen und Bedenken von Beeinträchtigung der öffentlich-rechtlichen Belangen, vom Bauträger ein Bauleitplanverfahren anzufordern.

# PRIVILEGIERTER BEREICH 200 M ABSTAND ZU VERKEHRSACHSEN

Gemäß § 35 Absatz 8 Buchstabe b des Baugesetzbuchs (BauGB) ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn:

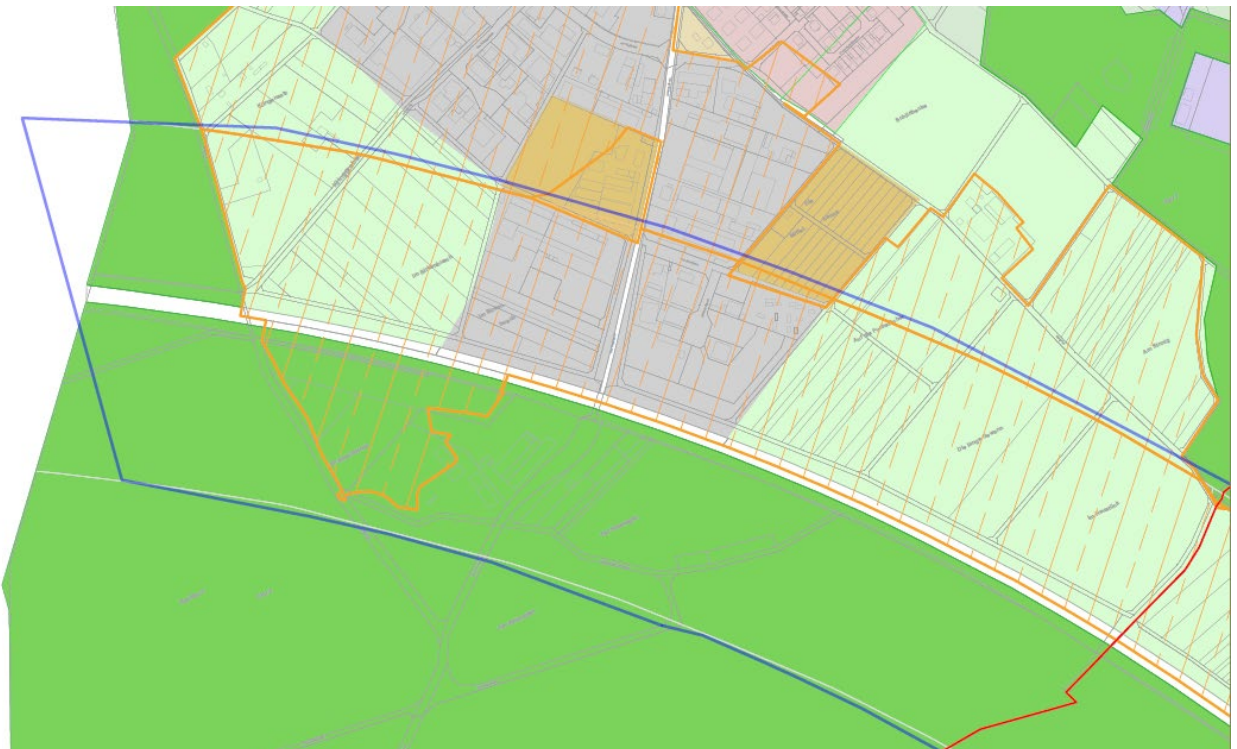
- öffentliche Belange nicht entgegenstehen,
- die ausreichende Erschließung gesichert ist und
- wenn es der Nutzung solarer Strahlungsenergie auf einer Fläche längs von Autobahnen oder zweigleisigen Schienenwegen in einer Entfernung von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, dient.

Somit gehören die 200 Meter angrenzenden Flächen entlang der A3-Autobahn in Seligenstadt zum privilegierten Bereich.



## ANALYSE 1. STUFE - REGIONALPLANERISCHE ZIELE

Bei den dargestellten Flächen handelt es sich in Seligenstadt hauptsächlich um Waldflächen und intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Eine Ausnahme stellen die Flächen im nördlichen Teil der Gemarkung dar, die im Flächennutzungsplan (RegFNP) als Gewerbefläche dargestellt und durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind sowie die Flächen im nordöstlichen Bereich, die im RegFNP den Waldzuwachs darstellt. Der Regionalverband Frankfurt-RheinMain hat einen Teil dieser Flächen als bedingt geeignete Fläche für Freiflächensolaranlagen (FF-PVA) definiert, die einer Einzelfallprüfung unterliegen.



Im rechtswirksamen RPS/RegFNP 2010 ist dieser Bereich mit weiteren/folgenden unterschiedlichen Flächennutzungen überlagert.

In der Gemarkung von Froschhausen – nördlich der A3 ist der 200 m breite Streifen dargestellt als:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
- Wald Bestand/Zuwachs
- gewerbliche Baufläche

Südlich der A3:

- Wald Bestand
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagestätten

In der Gemarkung Seligenstadt – nördlich der A3 ist der 200 breiter Streifen im RPS/RegFNP 2010 als:



- Wald Bestand/Zuwachs
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- tlw. Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Südlich der A3:

- Wald Bestand/Zuwachs
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- tlw. Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
- tlw. Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

Vorbehaltsgebiete werden häufig auch Vorsorgegebiet genannt. Vorbehaltsgebiete gelten als Grundsätze der Raumordnung. Dabei handelt es sich um Festlegungen, die bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen verbindlich vorgeben.

Die Vorgaben des RPS/RegFNP sind für die Gemeinden bindend. Bebauungspläne sind aus dem Regionalplan zu entwickeln und den Zielen der Raumordnung anzupassen. In Ausnahmefällen können in einem Zielabweichungsverfahren anderweitige Nutzungen zugelassen werden, sofern sie mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Infolgedessen liegen Teilbereiche der privilegierten Flächen aus regionalplanerischer Sicht innerhalb der beanspruchbaren Flächen und unterliegen im Baugenehmigungs- und Bauleitplanungsprozess einer Einzelfallprüfung. Sofern die raumordnerischen Zielsetzungen und die geplanten Nutzungen vereinbar und nicht raumbedeutsam sind, kann durch eine Einzelfallprüfung auch eine Baugenehmigung erlangt werden. Ferner muss immer überprüft werden, ob in einem Zielabweichungsverfahren die Realisierbarkeit gesichert werden muss/kann.

Über den Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 entscheidet die Regionalversammlung Südhessen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt prüft vorab, ob die Grundzüge der Planung berührt sind und ob von der Planung / dem Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen. Sollte dies zutreffend sein ist die Zulassung einer Abweichung nicht möglich. Dies bedarf dann einer Änderung des geltenden Regionalplans (siehe Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. September 2023 - 4 C 6.21). Sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu befürchten, erstellt das Regierungspräsidium Darmstadt aus den Antragsunterlagen und den eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden eine Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Südhessen.

Die Regionalversammlung hat einheitliches Vorgehen zur Unterstützung der Verbandskommunen bei der Standortsuche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Verbindung mit der erfolgreichen Einleitung von RegFNP-Änderungsverfahren beschlossen (Drucksache: V-2023-35). Unter TOP 2 ist deutlich geklärt, dass RegFNP-Änderungsverfahren für FF-PVA nur dann eingeleitet werden, wenn sie den Festlegungen des TPEE 2019 entsprechen und die vorläufige Flächenkulisse für den Biotopverbund und die Bedeutsamen Landschaften berücksichtigen und der Übersichtskarte (Grundlage der Analyse) entsprechen.

Ohne der Obersten Planungsbehörden vorzugreifen wären unter diesen Voraussetzungen die privilegierten Bereiche entlang der A3 in einem Abstand von 200 m, nach der Prüfung der Raumbedeutsamkeit beanspruchbar. Durch die Prüfung der Raumbedeutsamkeit wird entschieden, ob ein Zielabweichungsverfahren notwendig ist. Da auch landespolitisch die Stromerzeugung durch PV als ein wesentlicher Baustein der Energiewende definiert und der Ausbau FF-PVA als erforderlich angesehen wird, soll der Ausbau PV beschleunigt werden.

## ANALYSE 2. STUFE - NATURSCHUTZRECHTLICHE VERBINDLICHKEIT UND ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BELANGE

Die Analyse der öffentlich-rechtlichen Belange und der Naturschutzbelange für die privilegierten Flächen in der Gemarkung Froschhausen hat ergeben, dass der südwestliche Teil der betrachteten Flächen sich innerhalb des im Jahr 2000 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes „Landkreis Offenbach“ befindet. Der südliche Teil der Flächen liegt zudem in einem Wasserschutzgebiet und ist bewaldet.



Gemäß § 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ vom 13. März 2000 ist der Schutzzweck der Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes – Landkreis Offenbach Nr. 2439001:

- 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;
- die Erhaltung naturnaher oder artenreicher Lebensräume einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften;
- im Naturraum der „Unteren Mainebene“ die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der zahlreichen zum Teil kleinflächigen, besonders schutzwürdigen Lebensräume, wie silikatische oder basische Trockenstandorte, Hecken und Gehölzstreifen sowie Streuobstbestände als wichtige Gliederungselemente der Landschaft oder größere gewässerbegleitende Grünlandzüge mit entsprechend extensiv genutzten Feuchtwiesen;

- im Naturraum „Messeler Hügelland“ die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der naturnahen Gewässer und Quellfluren mit den angrenzenden Auenhereichen sowie der größeren zusammenhängenden naturnahen Laubmischwälder;
- Maßnahmen für die landschaftsgebundene Erholung, insbesondere im Rahmen der Umsetzung des Regionalparkkonzeptes.

Gemäß § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern, das Landschaftsbild beeinträchtigen oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, verboten. Dies schließt insbesondere das Zerstören der Pflanzendecke ein. Gemäß § 4 Absatz 2 der Verordnung ist eine Genehmigung zu versagen, wenn die geplante Maßnahme oder Handlung im Landschaftsschutzgebiet – Landkreis Offenbach Nr. 2439001 den Charakter des Gebietes verändert, das Landschaftsbild beeinträchtigt oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderläuft.

Somit schließen die Schutzziele die Nutzung der Fläche südlich der A3 für die Errichtung eines Solarparks südwestlich der A3 aus.

Die privilegierte Fläche in der Gemarkung Froschhausen nördlich der A3 befindet sich nicht in einem Schutzgebiet mit rechtlicher Wirkung und kann in die Betrachtung eingezogen werden.

Die 200 m privilegierten Streifenbereiche in der Gemarkung Seligenstadt liegen vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“. Im Unterschied zu der bewaldeten Fläche im südlichen und westlichen Teil handelt es sich im nordöstlichen Teil um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Überprüfung der naturschutzrechtlichen Belange und die Vereinbarkeit mit den Schutzzielen der Naturschutzverordnung erfolgt durch die zuständigen Naturschutzbehörden.

Der landwirtschaftlich genutzte Teilbereich nördlich der A3 in der Gemarkung Seligenstadt ist nicht bewaldet. Hier soll durch eine Einzelfallprüfung die Vereinbarkeit mit dem Unterschutzstellungsziel der „[...] nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der zahlreichen zum Teil kleinflächigen, besonders schutzwürdigen Lebensräume [...]“ geprüft werden. Die zuständigen Behörden führen solche Prüfverfahren nur im begründeten Fällen und bei förmlich gestellten Anträgen durch.

Die bewaldeten Flächen in der Gemarkung Seligenstadt stehen dementsprechend nicht zur Verfügung.



## ÖRTLICHE SATZUNGEN

Durch die Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich der örtlichen Satzungen - Bereiche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - werden auch öffentlich-rechtliche Belange beeinträchtigt. Die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan hat grundsätzlich nachbarschützende Funktion. Der Gebietsprägungsanspruch untersagt das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung in das Baugebiet und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung.

Die Angebotsfläche in der Gemarkung Froschhausen, nördlich der A3 liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 44 «Am Sandborn». Gemäß § 25 g BauNVO ist auf den Entwurf eines Bauleitplans, sofern dieser vor dem 7. Juli 2023 nach

§ 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs in der vor dem 7. Juli 2023 geltenden Fassung öffentlich ausgelegt oder nach § 3 Absatz 1 des Planungssicherstellungsgesetzes im Internet veröffentlicht worden ist, die BauNVO in der bis zum 7. Juli 2023 geltenden Fassung anzuwenden. Der betroffene Bebauungsplan ist 1991 rechtswirksam geworden, daher sind die Bestimmungen des § 8 in Verbindung mit § 14 der zum Aufstellungszeitraum gültigen BauNVO anwendbar. Dies bedeutet, dass die Errichtung von selbstständigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solaren oder Windenergiequellen in den Gewerbegebieten unzulässig ist.

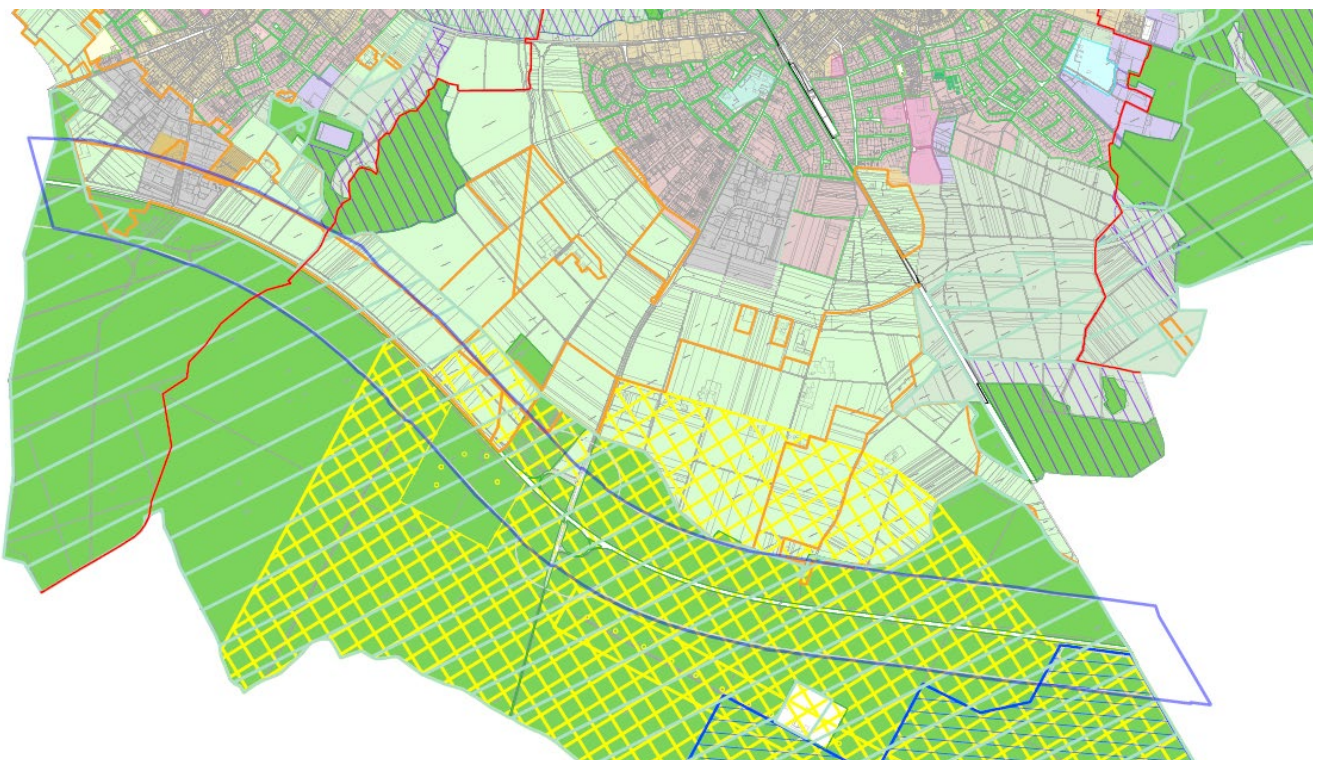
Gemäß § 14 BauNVO von 1990 können Anlagen für erneuerbare Energien unter bestimmten Bedingungen als Nebenanlagen auf den Gebäuden zugelassen werden. Diese Ausnahme greift ein, wenn die Anlage weder als Hauptanlage noch als untergeordnete Nebenanlage zugelassen werden kann. Lediglich könnten gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe von bis zu 3 Metern als Nebenanlagen zugelassen werden, wobei eigenständige Anlagen dieser Art nur bis zu einer Fläche von 10 Quadratmetern baugenehmigungsfrei sind. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen gewerblichen Flächen dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sind nicht für die Errichtung eigenständiger Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien geeignet.

## ERSCHLIESSUNG

Weitere öffentlich-rechtliche Belange betreffen auch die Erschließung/Erreichbarkeit der beanspruchbaren Flächen sowie Sicherstellung der Einspeisestellen bzw. der Trassenführung zu der Einspeisestelle. Nach BauGB gilt eine Erschließung als gesichert, wenn damit gerechnet werden kann, dass bis zur Herstellung des Bauwerks, spätestens bis zur Gebrauchsinanspruchnahme, funktionsfähig angelegt ist und wenn damit zu rechnen ist, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen wird.

Die Angebotsflächen sind nur über landwirtschaftliche Wege erreichbar, die sich in Eigentum der Stadt befinden. Die Beschränkung der Nutzung auf den landwirtschaftlichen Verkehr schließt eine öffentliche und allgemeine Nutzung der Wege aus. Somit ist Erschließung der Flächen/Grundstücke nicht gesichert. Die Sicherung kann, sofern die Gemeinde willig ist, vertraglich oder durch die Übertragung auf den Bauherrn gesichert werden. Die Mittel der Grunddienstbarkeit/Nutzungserlaubnis sowie eine Gestattung zur Führung der Leitungen im Bereich landwirtschaftlicher Wegeverbindung sollen auch im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vertraglich geregelt werden. Dies ist die Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung. Die Entscheidung obliegt dem Magistrat der Stadt Seligenstadt.

Sollte die Sicherung eines Solarparks durch Planungsrecht (Bebauungsplan) geschaffen werden, kann die Erschließung auch durch städtebauliche Verträge geregelt werden. Auch in diesem Fall obliegt die Entscheidung dem Magistrat bzw. der Stadtverordnetenversammlung.



## ANALYSE 3. STUFE ÜBERPRÜFUNG DER BODENWERTE/AGRARWERTE

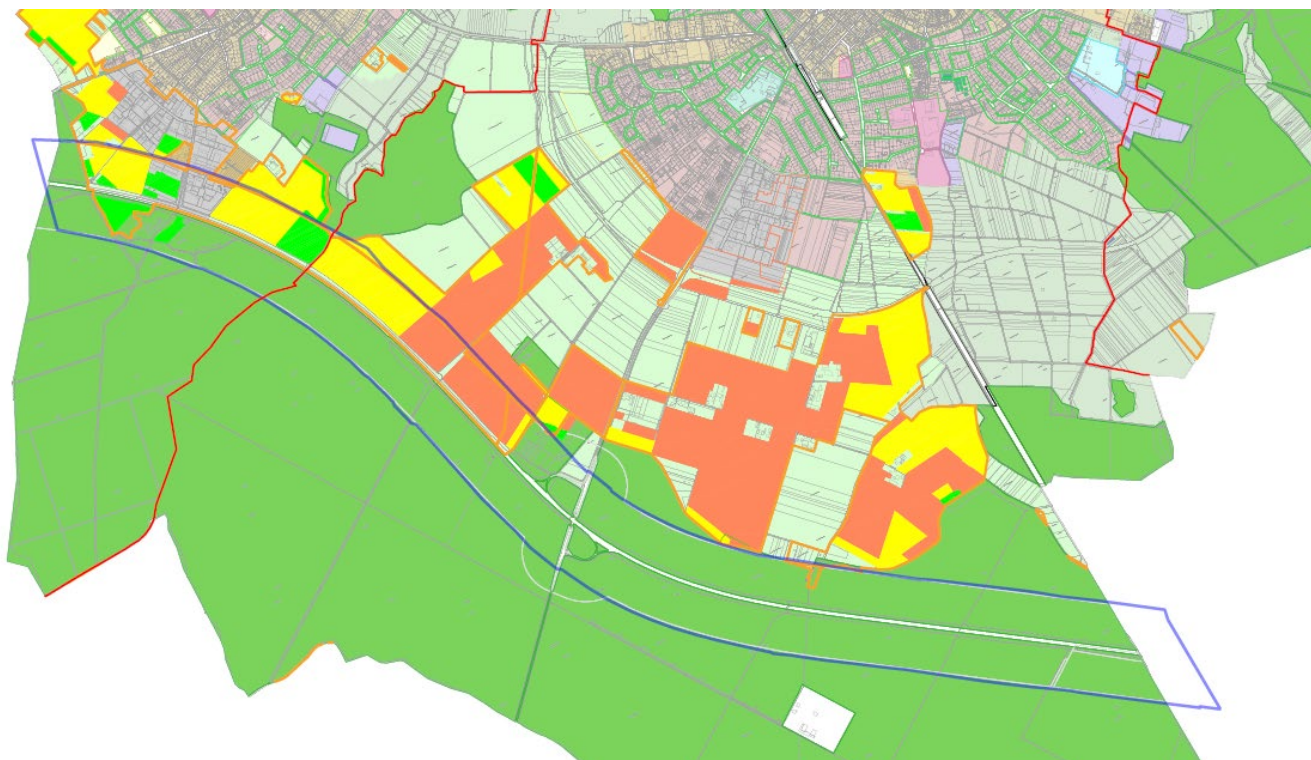
In der dritten Analysestufe wurde der Bodenwert für die im privilegierten Bereich befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen analysiert. Die Analyse bezieht sich auf die Datenquelle Agrar Viewer Hessen (HLUNG) und stellt den Acker bzw. Grünlandzahl bzw. die Bodenqualität dar. Die Fakten des im Auftrag des Hessischen Bauernverbandes erarbeiteten Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen (LFS) wurden ebenfalls betrachtet.

Die Bodenzahlen für Acker verdeutlichen die durch die Bodenbeschaffenheit (Bodenarten, geologische Herkunft, Zustandsstufen) bedingten Ertragsunterschiede.

Sehr gute bis gute Böden für landwirtschaftlich genutzte Flächen haben Ackerzahlen von über 60. Ein guter Acker weist demnach eine Ackerzahl zwischen 40 und 60 auf und der mittlere Acker hat einen Wert von 20 bis 40. Eine Ackerzahl unter 20 wird als geringerwertige Ackerfläche bezeichnet.

Der Maßstab der Ertragsfähigkeit der im privilegierten Bereich befindlichen Fläche in südlicher Gemarkung von Froschhausen liegt bei 30 bis 45 und nach dem BodenViewer stellt einen mittleren Wert dar.

In der Gemarkung Seligenstadt sind in dem privilegierten Bereich qualitativ höhere Böden vorzufinden. Auch bei dem ca. 1.000 m langen Streifen entlang der A3 können im äußeren nördlichen und südlichen Bereich Werte von 40 bis 55 BW kartiert werden. Nur in einer Länge von ca. 600 m im mittleren Bereich liegen qualitativ höhere Werte von 60 bis 65 BW.



# POTENZIALFLÄCHEN AUSSERHALB DER PRIVILEGIERTEN BEREICHE IN DER GEMARKUNG FROSCHHAUSEN

## ANALYSE 1. STUFE - REGIONALPLANNERISCHE ZIELE

In der Gemarkung Froschhausen sind auf der Karte des Regionalverbandes auch weitere Angebotsflächen dargestellt, welche einer Einzelfallprüfung unterliegen müssen. Auch hier können weitere Differenzierungen getroffen werden. Die im südwestlichen Teil der Gemarkung liegende und zu der Autobahn bzw. zum Wald orientierten Flächen außerhalb des privilegierten Bereiches sind im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) als:

### **Bereich 1**

- Vorranggebiet Landwirtschaft,
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen,
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug

### **Bereich 2**

- Vorranggebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

### **Bereich 3 – kleinteilige Flächen nördlich des Ortskerns**

- ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

### **Bereich 4**

- Vorranggebiet Landwirtschaft
- regionaler Grünzug
- Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft

### **Bereich 5**

- gewerbliche Baufläche

### **Bereich 6**

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
  - wohnungsferne Gärten
  - Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
  - Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- dargestellt.

Sofern die raumordnerischen Zielsetzungen und die Nutzungen (Solarpark) mit den Grundzügen der Raumordnung vereinbar sind, kann empfohlen werden, durch eine Einzelfallprüfung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens bzw. eines Zielabweichungsverfahrens

die Realisierbarkeit zuzusichern.

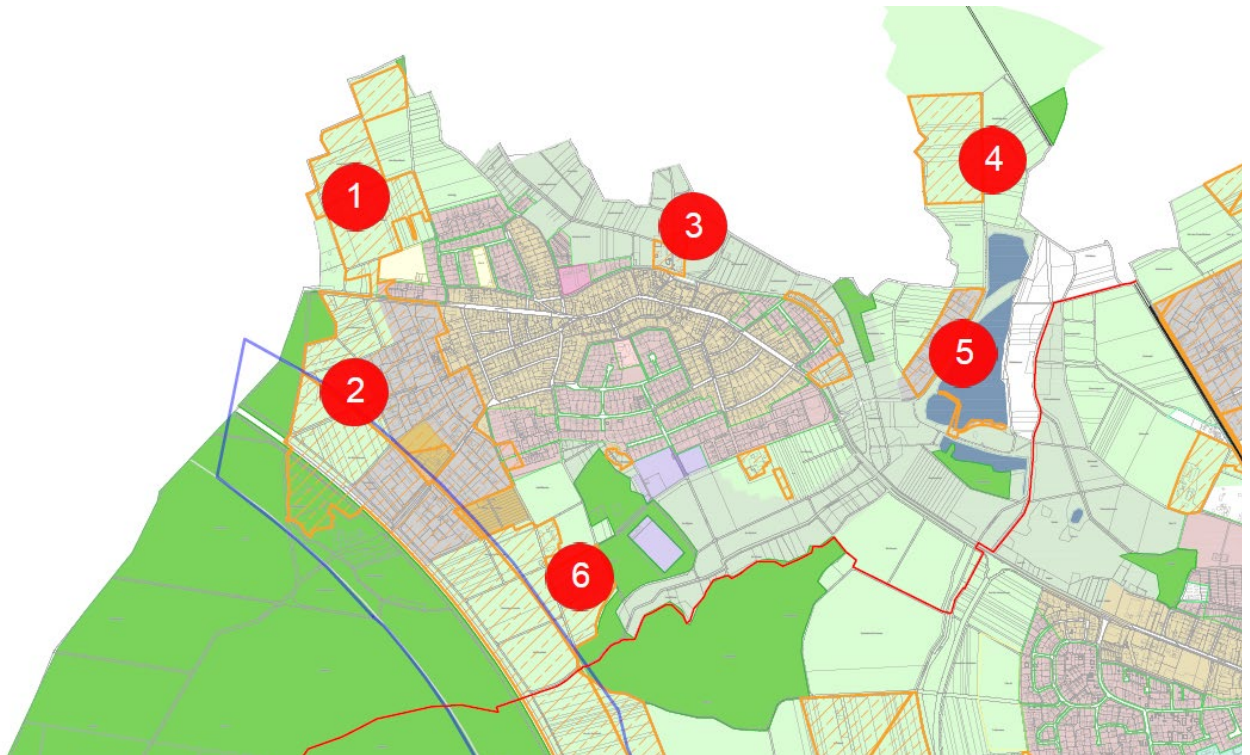
Die Inanspruchnahme dieser Flächen und die Errichtung eines Solarparks im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wäre gem. dem Beschluss der Verbandskammer (Drucksache V-2023-35) außerhalb der „200 m Pufferzone“ nicht möglich.

Die nördlich, östlich und südwestlich des Ortskerns dargestellten kleineren Flächen (Bereiche 1,2,3) sind im RPS/RegFNP 2010 als:

- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft

dargestellt und nach der Differenzierung im TPEE als ungeeignete Flächen definiert.

Die gewerblichen Bauflächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 «Am Sandborn», Nr. 47 «Am Reitpfad» und Bebauungsplan 70 «Gewerbegebiet Stehweg». Gemäß § 25 g BauNVO ist auf den Entwurf eines Bauleitplans, sofern dieser vor dem 7. Juli 2023 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs in der vor dem 7. Juli 2023 geltenden Fassung öffentlich aus-gelegt oder nach § 3 Absatz 1 des Planungssicherstellungsgesetzes im Internet veröffentlicht worden ist, die BauNVO in der bis zum 7. Juli 2023 geltenden Fassung anzuwenden. Die genannten Bebauungspläne stammen aus den Jahren 1991, 1996 und 2013, daher sind die Bestimmungen des § 8 in Verbindung mit § 14 der gültigen BauNVO nicht anwendbar. Dies bedeutet, dass die Errichtung von selbstständigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solaren oder Windenergiequellen in den Gewerbegebieten nicht zulässig ist.



## ANALYSE 2. STUFE - NATURSCHUTZRECHTLICHE VERBINDLICHKEIT UND ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BELANGE

Der Stadtteil Froschhausen ist in seiner Gemarkung mit einigen Schutzgebieten mit rechtlicher Bindung eingesäumt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ mit der Ausweisung vom 13.03.2000 beinhaltet die gesamte Waldfläche im westlichen und südwestlichen Bereich sowie tlw. vereinzelt die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich und nordöstlich des bebauten Bereichs. Im Süden gehören vereinzelt Flächen am Werniggraben und An der Lache, nördlich und westlich des Stadions zu dem Landschaftsschutzgebiet.

Durch die Angebotsflächen werden Teilbereiche des Landschaftsschutzgebietes im nordöstlichen Bereich betroffen. Nach Auffassung des Fachamtes ist die Errichtung eines Solarparks nicht mit den Zielen der Naturschutzverordnung vereinbar und wäre östlich des Ortskerns nicht umsetzbar.

Da die Überprüfung der Naturschutzbelange der Naturschutzbehörde obliegt kann durch eine Einzelfallprüfung die Inanspruchnahme der Flächen genau definiert werden.

Auf der Karte ist zu erkennen, dass der überwiegende westliche Teil der vom Regionalverband dargestellten Angebotsflächen nicht in einem Naturschutzgebiet oder anderen verbindlich unterschutzgestellten Gebieten liegt.

Infolgedessen befinden sich die Bereiche innerhalb der beanspruchbaren Flächen und unterliegen bei einem raumbedeutsamen Vorhaben einer Einzelfallprüfung. In einem Bauleitplanungsprozess könnten, sofern die raumordnerischen Zielsetzungen und die Nutzungen die Grundzüge der Raumordnung nicht berühren, Flächen für die Realisierung eines Solarparks in einem Zielabweichungsverfahren gesichert werden.



## ÖRTLICHE SATZUNGEN

Die Eingriffe und die Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich der örtlichen Satzungen - Bereiche innerhalb eines Bebauungsplanes - stellen eine Beeinträchtigung öffentlich-rechtlicher Belange dar. Die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan hat kraft Bundesrecht grundsätzlich nachbarschützende Wirkung. Der Gebietsprägungsanspruch untersagt das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung in die festgesetzte Art der baulichen Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets, unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung.

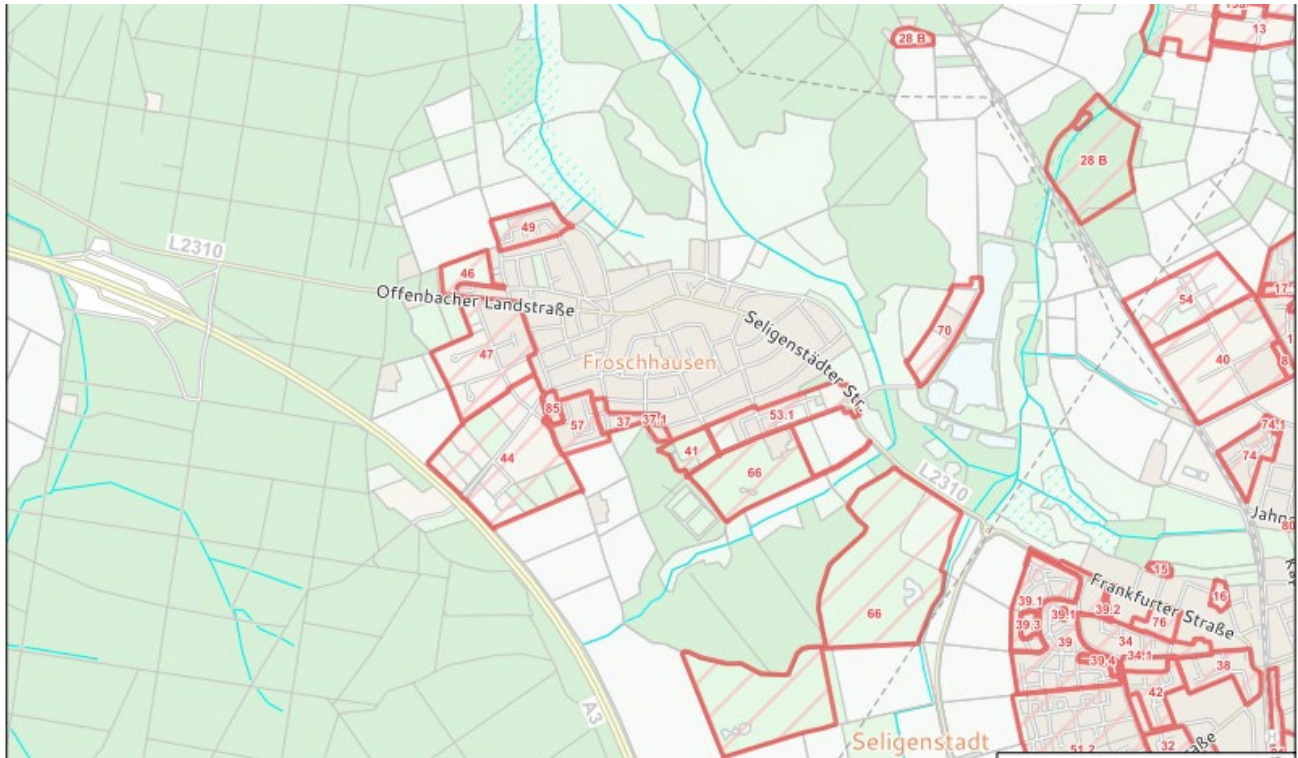
Die Angebotsflächen in der westlichen Gemarkung des Stadtteils Froschhausen überlagern die Geltungsbereiche von zwei Bebauungsplänen.

Betroffen sind die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 44 «Am Sandborn» und Nr. 47 «Am Reitpfad».

In der östlichen Gemarkung von Froschhausen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 «Gewerbegebiet Stehnweg».

Gemäß § 25 g BauNVO ist auf den Entwurf eines Bauleitplans, sofern dieser vor dem 7. Juli 2023 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs in der vor dem 7. Juli 2023 geltenden Fassung öffentlich ausgelegt oder nach § 3 Absatz 1 des Planungssicherstellungsgesetzes im Internet veröffentlicht worden ist, die BauNVO in der bis zum 7. Juli 2023 geltenden Fassung anzuwenden. Die genannten Bebauungspläne stammen aus den Jahren 1991, 1996 und 2013, daher sind die Bestimmungen des § 8 in Verbindung mit § 14 der gültigen BauNVO anwendbar. Dies bedeutet, dass die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solaren oder Windenergiequellen in den Gewerbegebieten nicht zulässig ist.

Gemäß § 14 BauNVO von 1990 können Anlagen für erneuerbare Energien unter bestimmten Bedingungen als Nebenanlagen zugelassen werden. Diese Ausnahme greift ein, wenn die Anlage weder als Hauptanlage noch als untergeordnete Nebenanlage zugelassen werden kann. Lediglich könnten gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe von bis zu 3 Metern als Nebenanlagen zugelassen werden, wobei eigenständige Anlagen dieser Art nur bis zu einer Fläche von 10 Quadratmetern bau-genehmigungsfrei sind. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen gewerblichen Flächen dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sind nicht für die Errichtung eigenständiger Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien geeignet.



## ERSCHLIESSUNG

Weitere öffentlich-rechtliche Belangen betreffen auch die Erschließung/Erreichbarkeit der beanspruchbaren Flächen sowie Sicherstellung der Einspeisestellen bzw. der Trassenführung zu der Einspeisestellen. Nach BauGB gilt eine Erschließung als gesichert, wenn damit gerechnet werden kann, dass bis zur Herstellung des Bauwerks, spätestens bis zur Gebrauchsinanspruchnahme funktionsfähig angelegt ist und wenn damit zu rechnen ist, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen wird.

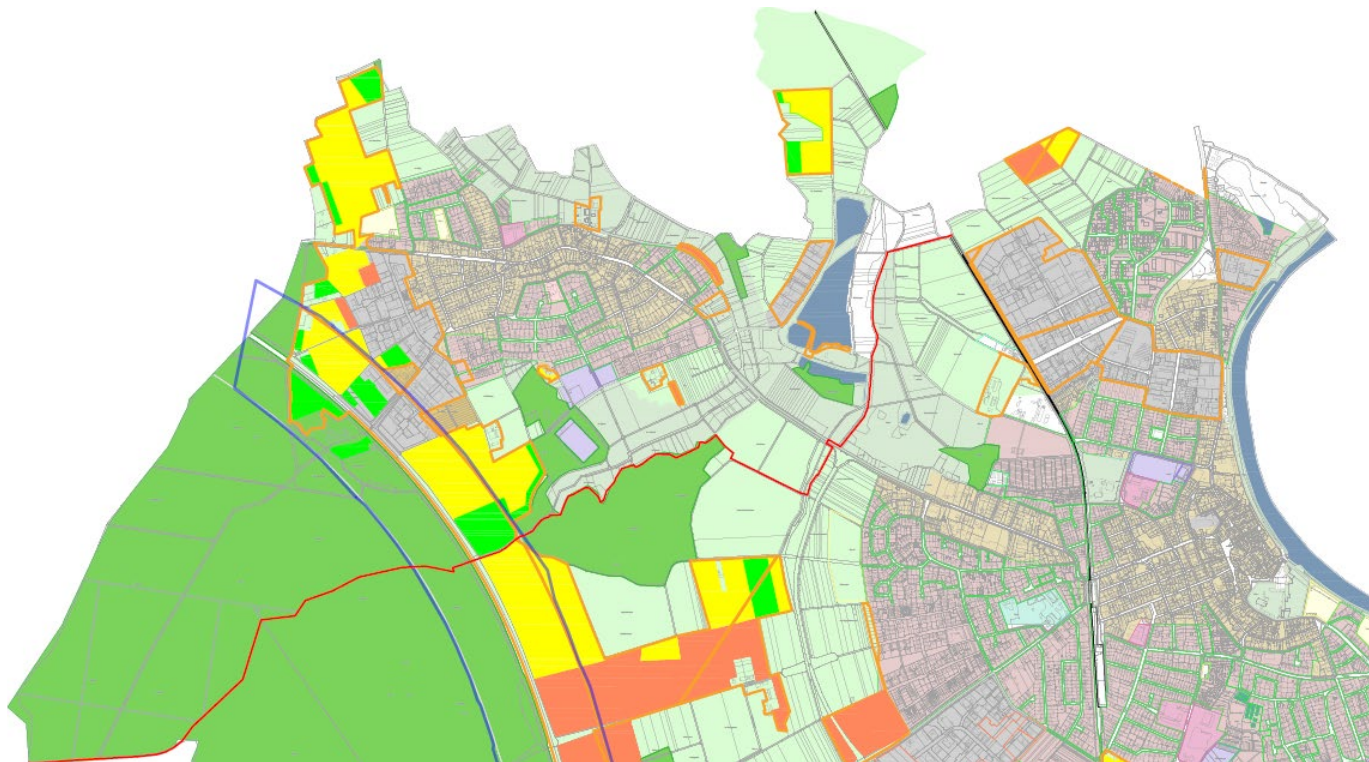
Die Angebotsflächen sind nur über landwirtschaftliche Wege erreichbar, die sich in Eigentum der Stadt befinden. Die Beschränkung der Nutzung auf den landwirtschaftlichen Verkehr schließt eine öffentliche und allgemeine Nutzung der Wege aus. Somit ist die Erschließung der Flächen/Grundstücke nicht gesichert. Die Sicherung kann, sofern die Gemeinde willig ist, vertraglich oder durch die Übertragung auf den Bauherrn gesichert werden. Die Mittel der Grunddienstbarkeit/Nutzungserlaubnis sowie eine Gestattung zur Führung der Leitungen im Bereich landwirtschaftlicher Wegeverbindung sollen auch im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vertraglich geregelt werden. Dies ist die Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung. Die Entscheidung obliegt dem Magistrat der Stadt Seligenstadt.



## ANALYSE 3. STUFE ÜBERPRÜFUNG DER BODENWERTE/AGRARWERTE

Die freien für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten und auch vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen liegen nord-westlich bzw. südwestlich des Ortskerns.

Die Bodenwertanalyse für die betrachtete Flächen ergab, dass im Süden relativ gute Bodenqualität vorherrscht, wobei die Grünlandzahl zwischen 45 und 55 liegt. Im Norden hingegen ist die Bodenqualität, mit einer Grünlandzahl zwischen 30 und 40 eher mittelwertig.



# POTENZIALFLÄCHEN AUSSERHALB DER PRIVILEGIERTEN BEREICHE IN DER GEMARKUNG KLEIN-WELZHEIM

## ANALYSE 1. STUFE - REGIONALPLANNERISCHE ZIELE

Im Stadtteil Klein Welzheim sind an der östlichen Gemarkungsgrenze sowie auf der Gemarkung Mainflingen zusammenhängende Flächen von ca. 50 ha als Angebotsflächen dargestellt. Zudem sind nördlich des Ortskerns drei kleinere Einzelflächen in der Größe von ca. 0,5-1,5 ha sowie im Westen das vorhandene Gewerbegebiet kartiert. Die durch den Regionalverband Frankfurt RheinMain dargelegten Angebotsflächen im Stadtteil Klein Welzheim sind im Regionalen Flächennutzungsplan als:

### **Bereich 1**

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- tlw. Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- tlw. Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz (nördlich des Ortskerns)

### **Bereich 2**

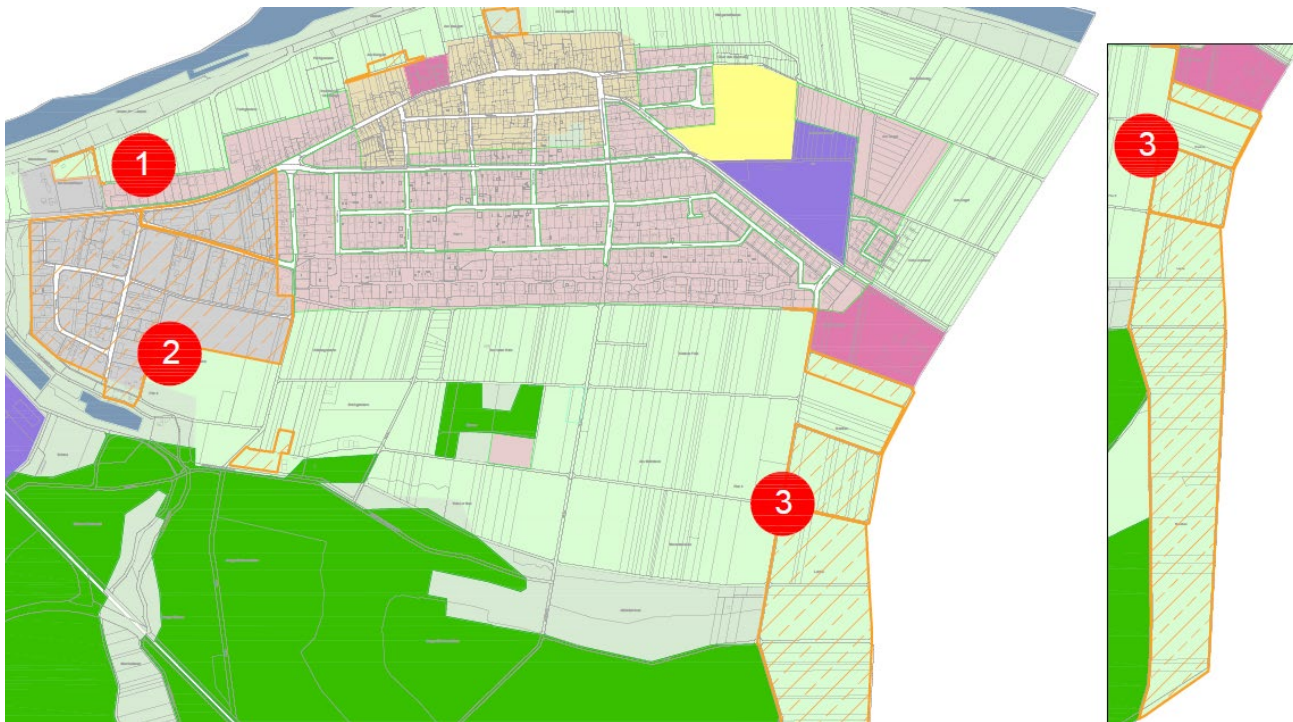
- Gewerbliche Baufläche Bestand/Planung

### **Bereich 3**

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Sofern die raumordnerischen Zielsetzungen und die Nutzungen (Solarpark) mit den Grundzügen der Raumordnung vereinbar sind, könnte durch eine Einzelfallprüfung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens und eines Zielabweichungsverfahrens die Teilrealisierbarkeit im Bereich 3 gesichert werden.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen und Errichtung eines Solarparks im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist nicht möglich.



## ANALYSE 2. STUFE - NATURSCHUTZRECHTLICHE VERBINDLICHKEIT UND ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BELANGE

Im Stadtteil Klein Welzheim befindet sich der überwiegende Teil der für Freiflächensolaranlagen dargestellten Angebotsflächen nicht in Naturschutzgebieten mit rechtlicher Bindung.

Zudem liegen die nördlich des Ortskerns definierten Angebotsflächen am Rande bzw. geringfügig im LSG Hessische Mainauen, Schutzzone 1.

Nach der Auffassung des Fachamtes eignen sich diese kleinteilig definierten Flächen nicht für die Inanspruchnahme für einen Solarpark. Ferner zerschneiden die im östlichen Teil der Klein-Welzheimer Gemarkung definierten Flächen das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ und in der Gemarkung Mainflingen liegen die Flächen im Norden vollständig im LSG.

Im Süden zwischen dem Seligenstädter Wald und dem bebauten Bereich von Mainflingen liegenden Freifläuren in einer Breite von ca. 150 m unterliegen dem Schutz nicht und wären geeignet aus naturschutzrechtlicher Sicht für die Unterbringung von FF-PVA.

Für diese Fläche können die öffentlich-rechtlichen Belange nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens geprüft werden.

Die rechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Freiflächensolaranlagen auf den landwirtschaftlichen Flächen i.S.d. § 35 Absatz 9 des Baugesetzbuchs entfallen, da hier die Privilegierung nicht vorliegt.

Infolgedessen befinden sich die Bereiche, aus regionalplanerischer Sicht, innerhalb der beanspruchbaren Flächen und unterliegen einer Einzelfallprüfung. In einem Bauleitplanungsprozess könnten, sofern die raumordnerischen Zielsetzungen und die Nutzungen die Grundzüge der Raumordnung nicht berühren mindestens für den südlichen Teil des Bereichs 3 in einem Zielabweichungsverfahren gesichert werden.



## ÜBERSCHWEMMUNGSgebiet

Zum Erhalt der natürlichen Hochwasserrückhalteflächen und zur Regelung des Hochwasserabflusses am Main wurde für die Stadt Seligenstadt und die Gemeinden Hainburg und Mainhausen 2005 durch die Verordnung das Überschwemmungsgebiet geregelt.

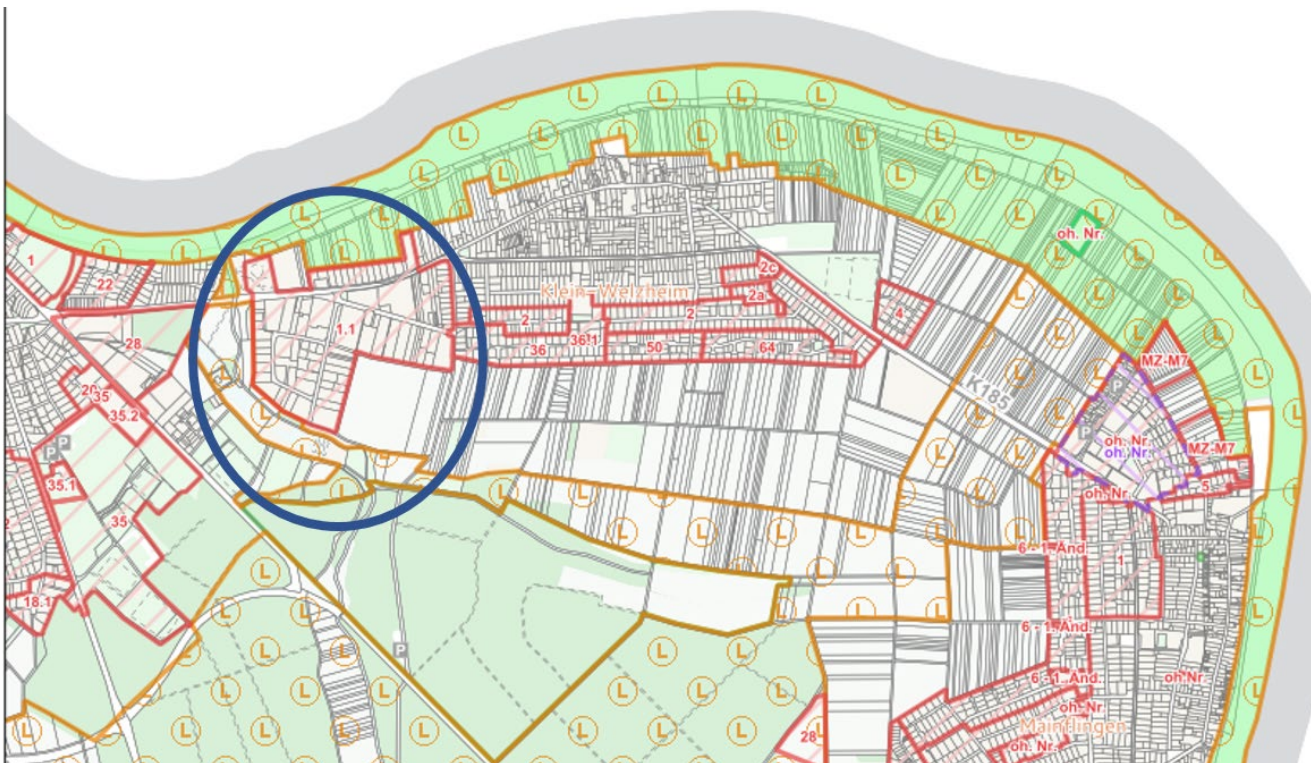
Die nördlich des Ortskerns dargestellten Flächen beanspruchen den genehmigten Festplatz und die für die Erweiterung der Kläranlagen geplanten Flächen sowie eine ca. 0,5 ha große landwirtschaftliche Fläche, welche vollständig in der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes liegen.

Außer für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens ist prinzipiell gem. § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.



## ÖRTLICHE SATZUNGEN

Die Angebotsflächen in der westlichen Gemarkung des Stadtteils Klein Welzheim überlagern den Geltungsbereich des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.1 «Wohngebiet und Industriegebiet nördlich und südlich der K 185 - 1. Änderung». Für den Geltungsbereich gelten auch die Regelungen des § 25 g BauNVO. Da die Offenlage des Entwurfs und die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes weit vor dem 7. Juli 2023 geltenden Fassung der BauNVO öffentlich ausgelegt bzw. seine Rechtskraft erlangt hat, ist die BauNVO aus dem Jahr 1960 anzuwenden. Somit wäre innerhalb des Gewerbegebietes die Errichtung von selbstständigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solaren oder Windenergiequellen unzulässig. Unabhängig davon handelt es sich hier um ein fast vollständig bebautes Gebiet, sodass keine Freiflächen zur Verfügung stehen.



## ERSCHLIESSUNG

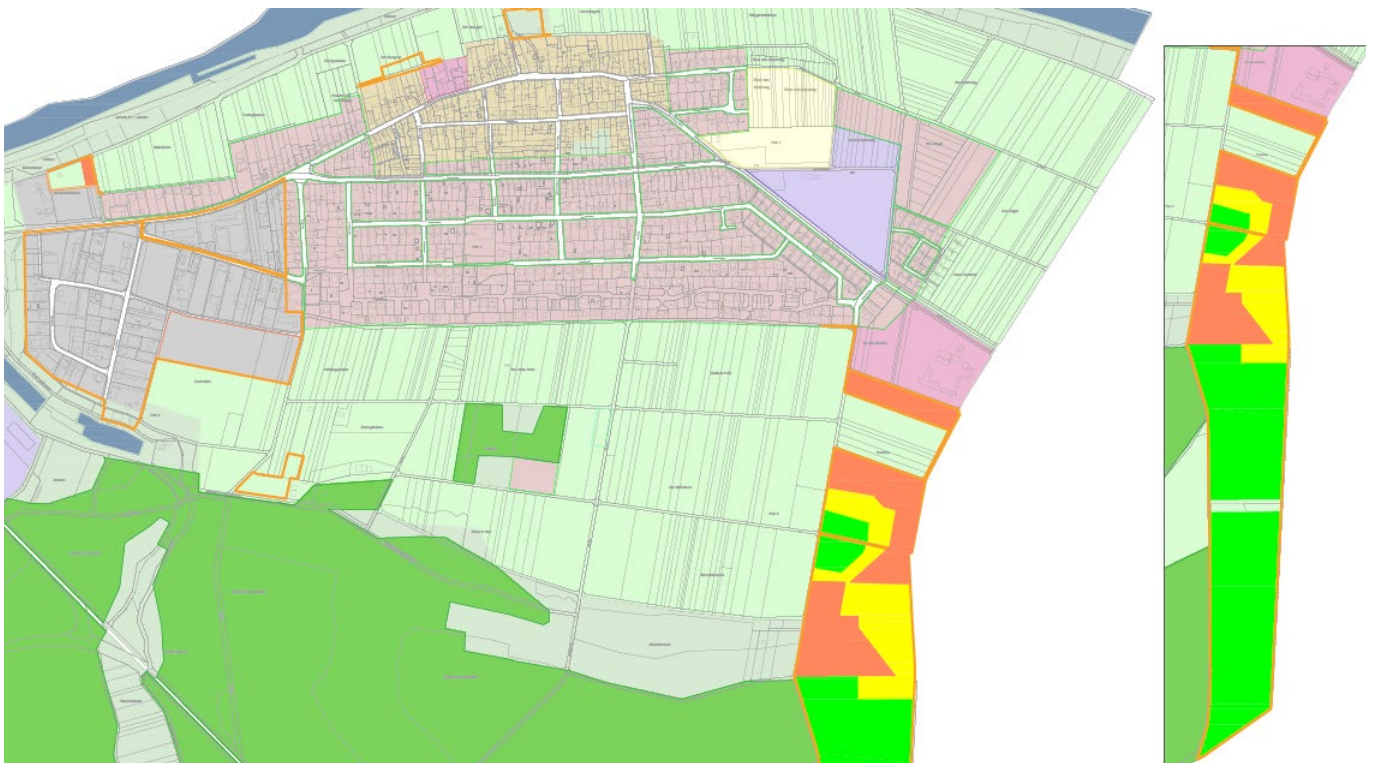
Die Angebotsflächen 3 im südlichen Bereich der Gemarkung Klein Welzheim sind relativ gut über die örtlichen Straßen (Mainflinger und Klein-Welzheimer Straße) und die landwirtschaftlichen Wege erreichbar. Im Westen in der Gemarkung Mainflingen dargestellte Flächen liegen direkt an der Klein-Welzheimer Straße. Dennoch stellt die Entfernung zu der/den Einspeisestellen einen erheblichen Anspruch an die Planung dar. Eine Einspeisung wäre mit der Herstellung neuer Leitungssysteme verbunden. Dies zieht zeitlich und baulich umfangreiche Bauarbeiten nach sich und bedarf einer genauen Abstimmung mit dem Energieversorger und der Stadt.

### ANALYSE 3. STUFE ÜBERPRÜFUNG DER BODENWERTE/AGRARWERTE

Die Bodenwertanalyse der Angebotsflächen für den Stadtteil Klein Welzheim ergab, dass die Flächen nördlich des Ortskerns eine sehr gute Bodenqualität aufweisen, mit einer Grünlandzahl zwischen 75 und 80.

Im südlichen Bereich ist ebenfalls eine hohe Bodenqualität vorhanden, mit einer Grünlandzahl zwischen 70 und 60.

Lediglich der südlichste Teil (zwischen Wald und der Gemarkung Mainflingen) verliert an der Bodenqualität und erreicht nur einen Mittelwert mit einer Grünlandzahl zwischen 30 und 40 BWP.



# POTENZIALFLÄCHEN AUSSERHALB DER PRIVILEGIERTEN BEREICHE IN DER GEMARKUNG SELIGENSTADT - NORD

## ANALYSE 1. STUFE - REGIONALPLANERISCHE ZIELE

Die Analyse des Stadtteils Seligenstadt wird zwecks besserer Übersicht in zwei Teile geordnet, den Norden und den Süden von Seligenstadt.

Im nördlichen Bereich des Stadtteils Seligenstadt sind zwei beanspruchbare Bereiche dargestellt, wobei sich die Angebotsflächen des Bereichs 1 über die Gemarkung Seligenstadt und Klein-Krotzenburg erstrecken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/FNP 2010) ist der **Bereich 1** als:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorranggebiet für Regionalparkkorridor

und der **Bereich 2** als:

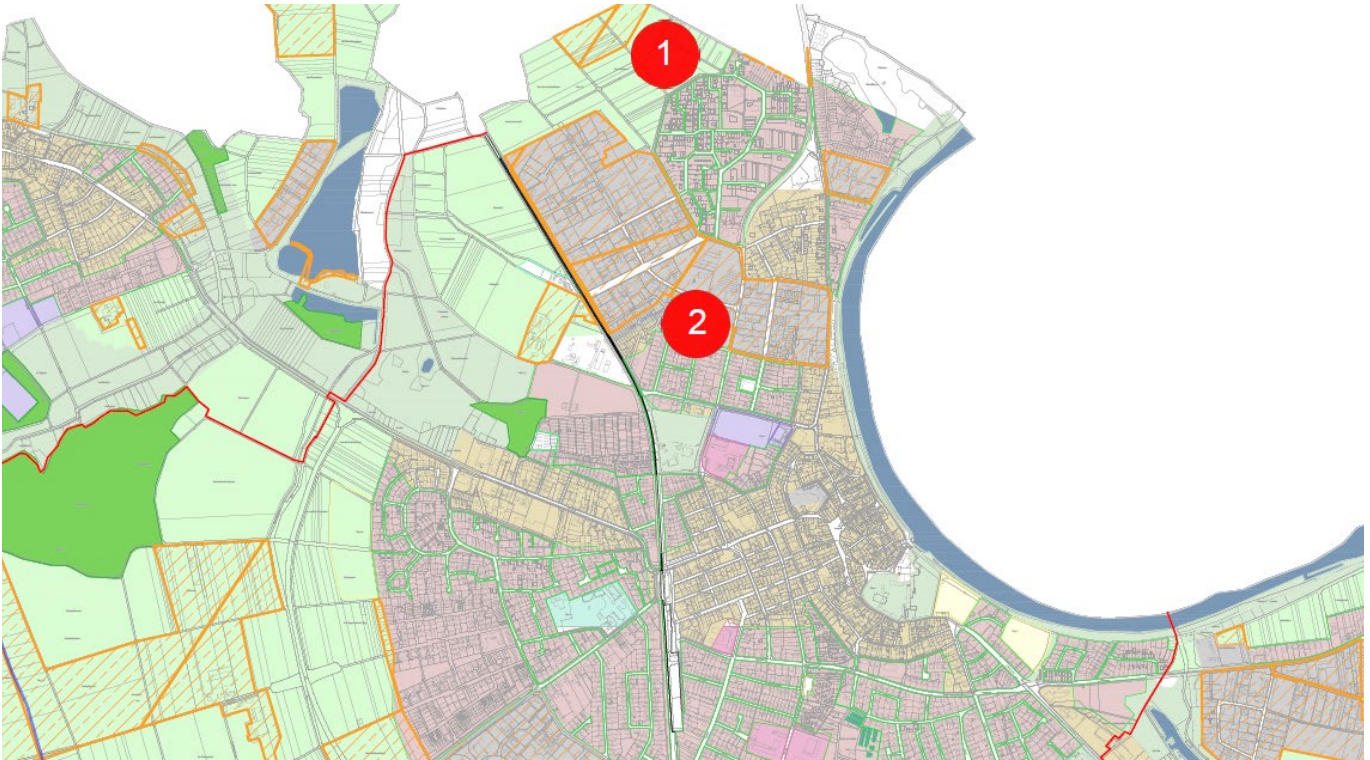
- gewerbliche Baufläche Bestand/Planung dargestellt.

Bei den beiden landwirtschaftlich genutzten Flächen in den Gemarkungen Seligenstadt und Klein-Krotzenburg handelt es sich um größere zusammenhängende Bereiche von ca. 5 ha bzw.

15 ha. Die Flächen sind durch die Neuaufstellung des RPS/RegFNP betroffen und werden durch weitere Ziele der Raumordnung (sonstige regionalbedeutsamen Straßen), die Trassenführung der Umgehungsstraße Seligenstadt 3. BA, zerschnitten bzw. teilweise beansprucht.

Bei den im bebauten Stadtteil definierten Flächen von ca. 37 ha handelt es sich um regionalplanerisch dargestellte Flächen für gewerbliche Nutzung, welche teils auch durch verbindliche Bauleitplanung geregelt ist. Zudem ist die Fläche vollständig bebaut und bietet keine Möglichkeiten für die Errichtung von selbständigen Anlagen für Energiegewinnung.

Sofern die raumordnerischen Zielsetzungen und die Nutzungen (Solarpark) mit den Grundzügen der Raumordnung vereinbar sind, könnte für den Bereich 1 durch eine Einzelfallprüfung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens und eines Zielabweichungsverfahrens die Realisierbarkeit auf kleineren Flächen, unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele – regionalbedeutsame Straßen - gesichert werden.



Die rechtliche Grundlage für die Errichtung von Freiflächensolaranlagen auf den landwirtschaftlichen Flächen i.S.d. § 35 Absatz 9 des Baugesetzbuchs entfallen, da hier die Privilegierung nicht vorliegt.

#### ANALYSE 2. STUFE - NATURSCHUTZRECHTLICHE VERBINDLICHKEIT UND ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BELANGE

Aus der Karte ist ersichtlich, dass die rechtlich unterschützgestellte FFH und LSG einen freien Bereich zwischen der Bebauung von Seligenstadt und Klein-Krotzenburg freigehalten haben. Die Angebotsflächen liegen innerhalb des Bereichs. Die Naturschutzgebiete sind somit nicht berührt.





## ÖRTLICHE SATZUNGEN

Der größte Teil der Gewerbefläche, westlich der Steinheimer Straße liegt innerhalb der bauleitplanungsrechtlich geregelten Geltungsbereiche des: Bebauungsplanes Nr. 54 «Nordring II», Nr. 40 «Ferdinand-Porsche-Straße, Wilhelm – Leuschner - Straße, Bahnlinie und nordwestlich des Nordringes» sowie des Bebauungsplans Nr. 74.1 «Friedrich-Ebert-Straße 14-16, Egerländer Straße 28 sowie Robert-Bosch-Straße 1-12» und des südlichen Teils des Bebauungsplans Nr. 62 «Grubensee Amalia, 1 Änderung». Diese Bebauungspläne stammen aus den Jahren 1997, 1994, 2012 und 2004, sodass auch hier die Anwendung des § 25 g BauNVO stattfindet. Da die Offenlage des Entwurfs und die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes weit vor dem 7. Juli 2023 geltenden Fassung der BauNVO öffentlich ausgelegt bzw. seine Rechtskraft erlangt hat, ist die BauNVO aus dem Jahr 1990 anzuwenden.

Der südöstliche Teil der Angebotsflächen überlagert den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 88 «Westlich der Steinheimer Straße». Sollte der Bebauungsplan Nr. 88 seine Rechtswirksamkeit erlangen, wären gemäß § 8 Abs. 2.1 BauNVO Freiflächensolaranlagen in Gewerbegebieten zulässig.

Der mittlere Teil befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Hier sind gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe von bis zu 3 Metern als Nebenanlagen zulässig.

Da der Eingriff in die planungsrechtlich geregelten Bereiche die Selbstbestimmung und Planungshoheit der Gemeinde berührt und die Erhaltung des Bebauungsplanes schützenswerten Charakter hat, stehen die im bebauten Stadtbereich dargestellten Angebotsflächen für die Errichtung von Freiflächenanlagen als selbstständigen Anlagen nicht zur Verfügung.

Dies schließt sich auch wegen der fehlenden Flächenverfügung naturgemäß aus.

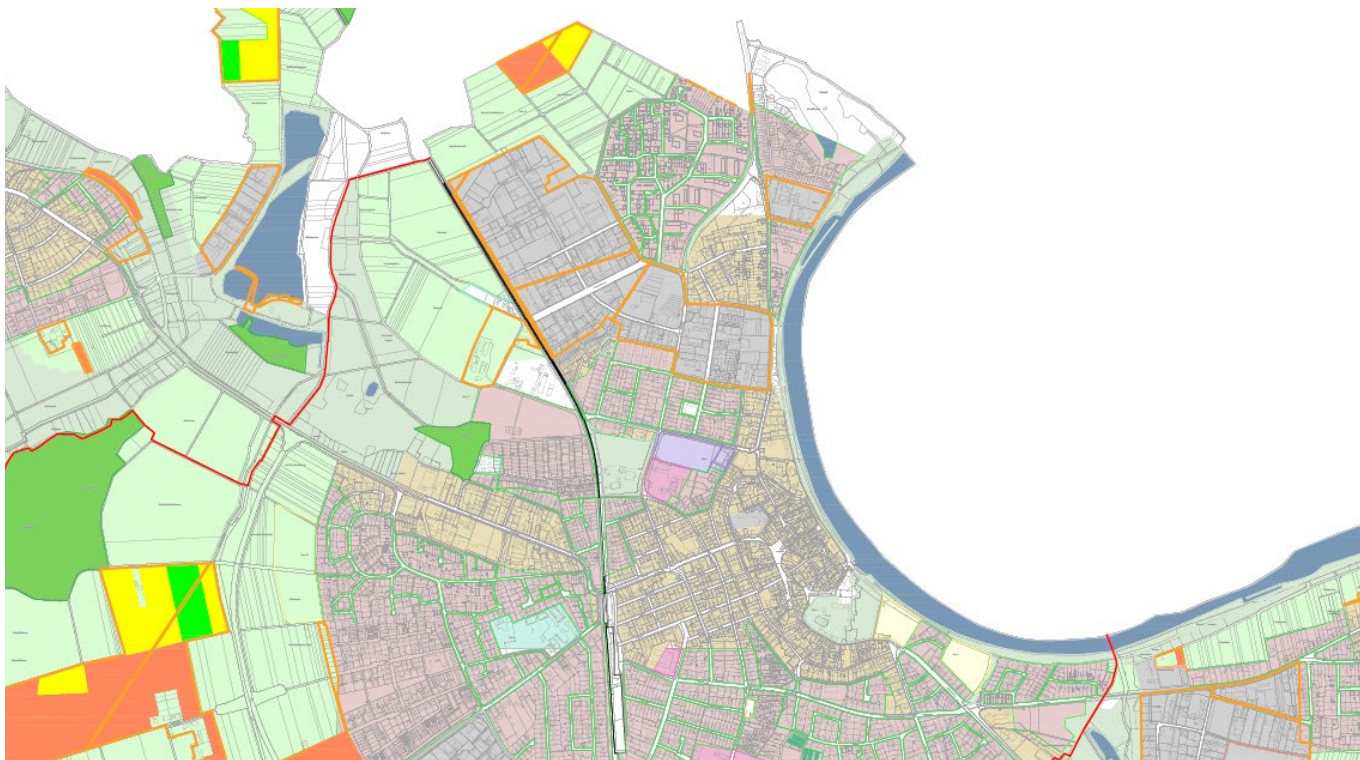


## ERSCHLISSUNG

Die Erreichbarkeit der im Norden von Seligenstadt und in der Gemarkung Klein-Krotzenburg dargestellten Angebotsflächen ist nur durch das Netz der landwirtschaftlichen Wege möglich. Die Sicherstellung der Erreichbarkeit und der Trassenführung der Leitungen zu der/den Einspeisestellen kann durch städtebauliche Verträge erfolgen. Nach der Fertigstellung des geplanten Umspannwerks in Seligenstadt kann eine Einspeisung rechtzeitig geplant und berücksichtigt werden. Die Entscheidung obliegt dem Magistrat bzw. der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Seligenstadt und dem Gemeinderat der Gemeinde Hainburg.

### ANALYSE 3. STUFE ÜBERPRÜFUNG DER BODENWERTE/AGRARWERTE

Die Bodenwertanalyse für den nördlichen Teil des Stadtteils Seligenstadt ergab, dass die Bodenqualität mit einer Grünlandzahl zwischen 30 und 50 einen Mittelwert erreicht. Dennoch werden diese Flächen teilweise intensiv Landwirtschaftlich als Acker genutzt



# POTENZIALFLÄCHEN AUSSERHALB DER PRIVILEGIERTEN BEREICHE IN DER GEMARKUNG SELIGENSTADT - NORD

## ANALYSE 1. STUFE - REGIONALPLANNERISCHE ZIELE

Bei dem Bereich südlich des Stadtteils Seligenstadt, zwischen den bebauten Flächen und der A3 handelt es sich um die einzigen zusammenhängenden und freien Flächen, welche eine intensive Bewirtschaftung in größeren Maß zulassen. Obwohl auch diese Flächen durch die Verkehrswege (L2310) zerschnitten sind, haben sich hier klare Strukturen der Nutzungen gebildet.

Zwischen der Umgehungsstraße Seligenstadt (L2310) und der A3 sind aktive landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt und die Flächen werden bis zum Waldesrand bewirtschaftet.

Im südlichen Bereich des Stadtteils Seligenstadt sind die Angebotsflächen - Flächen für Freiflächensolaranlagen - im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/FNP 2010) wie folgt dargestellt:

### **Bereich 1**

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Wald Bestand/Zuwachs
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
- Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
- Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten

### **Bereich 2**

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug tlw.
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorranggebiet für Regionalparkkorridor tlw.
- Gewerbliche Baufläche Bestand/Entwicklung

### **Bereich 3**

- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten tlw.
- Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz

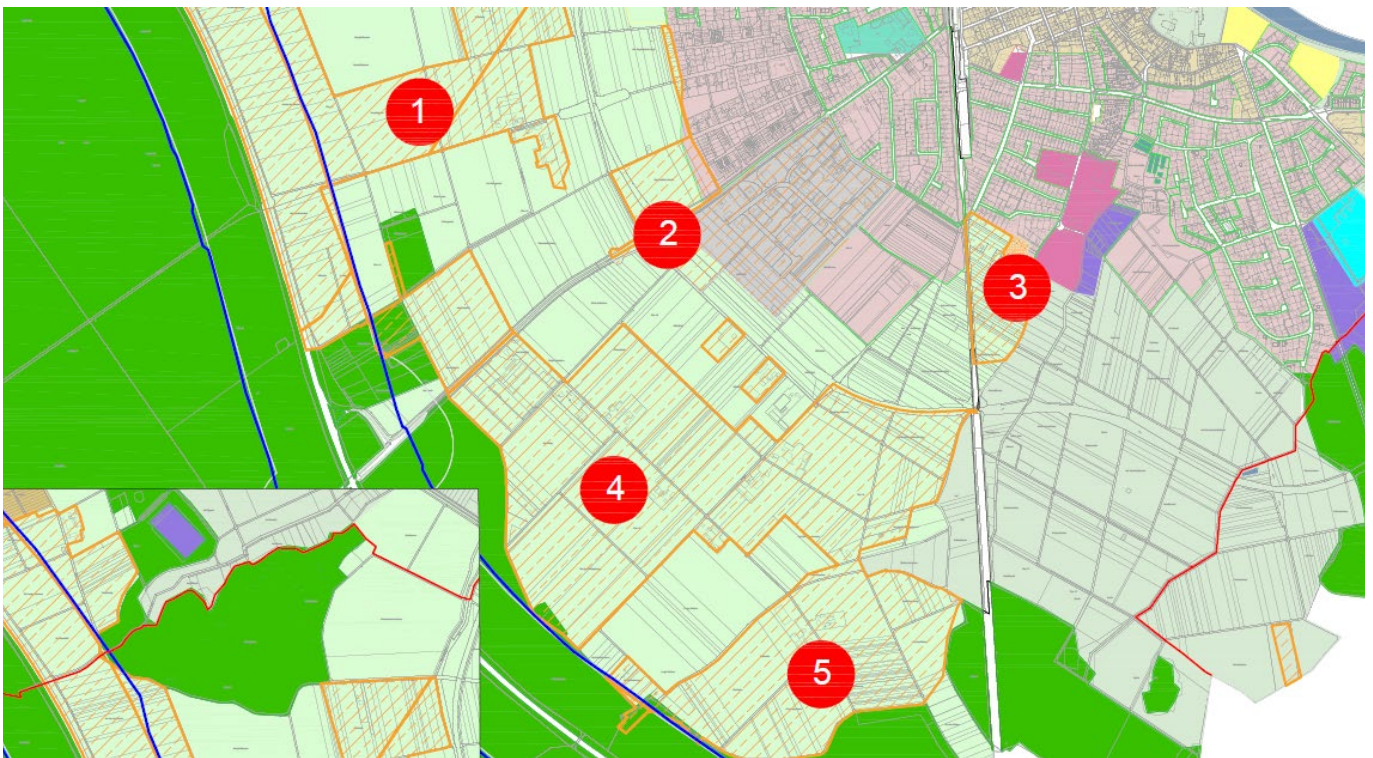
### **Bereich 4**

- Vorranggebiet für Landwirtschaft

- Wald Bestand/Zuwachs tlw.
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
- Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz tlw. dargestellt.

Folglich liegen, bis auf der Bereich 3, alle Bereiche aus regionalplanerischer Sicht betrachtet, innerhalb der beanspruchbaren Flächen und unterliegen im Bauleitplanungsprozess einer Einzelfallprüfung. Sofern die raumordnerischen Zielsetzungen mit der Errichtung eines Solarparks untereinander vereinbar sind, kann bei einer Flächeninanspruchnahme von mehr als 3 ha die Realisierbarkeit in einem Zielabweichungsverfahren geklärt werden.

Der Bereich 3 ist als Fläche zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Vorranggebiet für Natur und Landschaft nach der regionalplanerischen Darstellung als erhebliche Restriktion als ungeeignete Fläche einzustufen.



## ANALYSE 2. STUFE - NATURSCHUTZRECHTLICHE VERBINDLICHKEIT UND ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BELANGE

Bei der Betrachtung der unter Schutz gestellten Flächen mit rechtlicher Bindung kann festgehalten werden, dass die äußeren südlichen Teile der Bereiche 1, 4 und 5 (Wald Bestand/Zuwachs) in einer Tiefe von durchschnittlich 300 m betroffen sind. Weitere Bereiche des LSG „Landkreis Offenbach“ bleiben unberührt.

Da die Ziele des EEG 2023 keine Rodung der vorhandenen Flächen in diesem Ausmaß berechtigen, soll vor Beginn eines Bauleitplanverfahrens geklärt werden, ob die Errichtung eines Solarparks mit den Zielen der Unterschutzstellung für den Bereich 1 vereinbar ist.

Bereiche 4 und 5 befinden sich unmittelbar an der A3 und tlw. innerhalb des Wasserschutzgebietes «Lange Schneise und Seligenstädter Wald» (ID 438-007) in der Schutzzone IIIA. Im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung und zum Schutz des Grundwassers wird das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage als weitere Schutzzone, innerer Bereich ausgewiesen. Jegliche Versickerung von schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sowie sämtlicher Umgang mit gefährdeten und wasserverunreinigenden Stoffen ist innerhalb des Bereichs untersagt.

Somit sind die Flächen des Landschaft- und Wasserschutzgebietes von besonderem öffentlichem Interesse und eine Zulässigkeit von Freiflächenanlagen kann nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens und Zielabweichungsverfahrens geklärt werden.

Die rechtliche Grundlage für die Errichtung von Freiflächensolaranlagen auf den restlichen landwirtschaftlichen Flächen i.S.d. § 35 Absatz 9 des Baugesetzbuchs entfallen, da hier die Privilegierung nicht vorliegt. Die Umweltrestriktionen des südlichen Bereichs 1 (200 m Abstand zu Verkehrsachsen) fordern eine umfangreiche Prüfung. Auch für diesen Bereich wird seitens des Fachamtes bei angedachter Realisierung, ein Bauleitplanverfahren empfohlen.

Die Realisierbarkeit eines Vorhabens gemäß § 35 Abs. 9 BauGB zur Nutzung solarer Strahlungsenergie durch besondere Solaranlagen im Sinne des § 48 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a, b oder c des Erneuerbare-Energien-Gesetzes unter den Voraussetzungen, dass es:

- in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb steht
- die Grundfläche der besonderen Solaranlage nicht 25 000 Quadratmeter überschreitet und
- je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben wird

kann im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch die jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebe geklärt werden.



## ÖRTLICHE SATZUNGEN

Die im Süden der Gemarkung von Seligenstadt dargestellten freien landwirtschaftlichen Flächen sind aktuell nicht durch einen Bebauungsplan geregelt. Die für den inzwischen beschlossenen Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ geplanten Ausgleichsflächen, die für CEF-Maßnahmen vorgesehen sind, liegen unmittelbar an den Angebotsflächen, sind jedoch nicht konkret betroffen. Lediglich die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 64 „Im kleinen Feld, Teil I“ befinden sich innerhalb des Bereichs 5. Die regionalplanerische Darstellung der Angebotsflächen innerhalb des Bereichs 2, überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 «Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße». Dieser Bebauungsplan wurde im Zeitraum vom 06.03.2023 bis 20.03.2023 öffentlich ausgelegt, daher ist die rechtliche Zulässigkeit der Errichtung von Freiflächensolaranlagen für diese Fläche wie in den bereits genannten Bebauungsplänen nicht gegeben.



## ERSCHLIESSUNG

Die Erreichbarkeit der im Süden von Seligenstadt dargestellten Angebotsflächen ist nur durch das Netz der landwirtschaftlichen Wege möglich. Die Sicherstellung der Erreichbarkeit und der Trassenführung der Leitungen zu der/den Einspeisestellen kann durch städtebauliche Verträge erfolgen. Die Entscheidung obliegt dem Magistrat bzw. der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Seligenstadt.



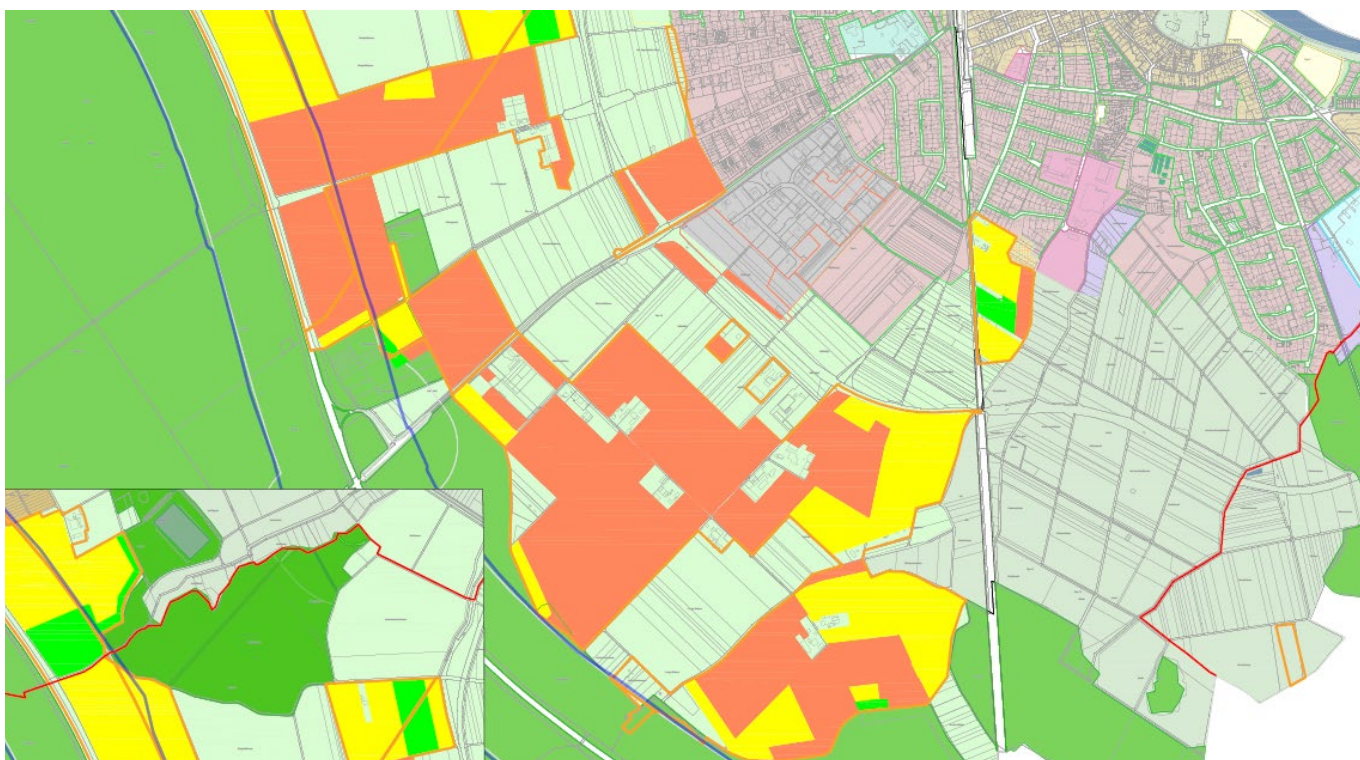
## ANALYSE 3. STUFE ÜBERPRÜFUNG DER BODENWERTE/AGRARWERTE

Die Bodenwertanalyse der Angebotsflächen im Süden von Seligenstadt ergab, dass die Fläche westlich der Siedlungsstruktur eine gute Bodenqualität aufweist.

Die Grünlandzahl schwankt zwischen 45 und 55.

Südlich der Siedlungsbereiche sind sehr gute Böden mit einer Grünlandzahl von 55 bis 100 vorhanden.

In Richtung Wald und Zellhausen sinkt die Bodenqualität wieder und die Grünlandzahl schwankt hier größtenteils von 45 bis 35 BWP.



# POTENZIALFLÄCHEN IM ZUSAMMENHANG MIT EINER PRIVILEGIERTEN NUTZUNG

Die rechtliche Grundlage für die Errichtung von Freiflächensolaranlagen in räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Landwirtschaftlichen Betrieb ist unter der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf 25.000 m<sup>2</sup> im § 35 Absatz 9 des Baugesetzbuchs geregelt. Demnach ist ein Vorhaben unter anderem nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und das Vorhaben der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient. Diese Flächen sind nur südlich des Stadtteils Seligenstadt, zwischen der Umgehungsstraße (L2310) und der A3 vorzufinden.

Durch die genaue Benennung der privilegierten Vorhaben im Außenbereich hat der Gesetzgeber die allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzung eingeräumt, dennoch gilt auch hier die höchstmögliche Schonung des Außenbereichs. Durch den gesetzlich erklärten Rechtsanspruch auf Zulassung des Vorhabens ist auch der Genehmigungsbehörde das Ermessen einer Untersagung entzogen, sofern die Voraussetzungen des § 35 Absatz 1 BauGB erfüllt sind. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist. Durch diese Definition sind auch den privilegierten Bauvorhaben die Schränke durch die Beeinträchtigung der öffentlich-rechtlichen Belange gesetzt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gem.

§ 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben:

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer

Splittersiedlung befürchten lässt oder  
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach § 35 Absatz 1 Nummer 2 bis 6 BauGB in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist. Daraus ist zu entnehmen, dass jede angedachte Fläche eine Einzelfallprüfung durch unterschiedliche Fachbereiche/Behörden erfordert.

Eine weitere Voraussetzung stellt die Sicherung der Erschließung dar. Hierbei handelt es sich um einen bundesrechtlichen Begriff, der nicht durch das Landesrecht konkretisiert wird. Das bundesrechtliche Bauplanungsrecht regelt auch nicht, in welcher Weise die Verbindung des Grundstücks zum öffentlichen Wegenetz zu sichern ist.

Eine ausreichend gesicherte Erschließung kann daher auch bei Erreichbarkeit über ein gemeindeeigenes, nicht förmlich gewidmetes, jedoch tatsächlich dem allgemeinen Verkehr zur Verfügung stehendes Wegegrundstück gesichert sein.

# ZUSAMMENFASSUNG

Die Zielsetzung der Energiewende führt in der letzten Zeit zu zahlreichen Änderungen der Bundes- und Landesgesetze und einer engen Verankerung derselben, sodass die Planungsträger der Länder und die Gemeinden die Ziele in die Raum- und örtliche Planung einbeziehen müssen. Zudem bringt die Änderung des Baugesetzbuches und die Privilegierung der Nutzung solarer Strahlungsenergie im Außenbereich weitere Ratlosigkeit über den Umgang mit Freiflächensolaranlagen. Gleichzeitig werden seitens unterschiedlicher Förderstellen zahlreiche Förderprogramme zur Energiewende ins Leben gerufen, welche durch fachlich versierte Bauträger sehr gut genutzt werden. Nicht zuletzt führen auch aggressive primär profitorientierte Werbekampagnen zum Umdenken der Grundstückseigentümer, ohne Rücksicht auf eine fachlich und rechtlich orientierte Lösung.

Der vorliegende Bericht mit dem Schwerpunkt der aktuellen Rechtslage kann als eine erste Stufe des strategischen Rahmens für die Inanspruchnahme der freien landwirtschaftlichen Flächen von Solarparks verstanden werden.

Das Baugesetzbuch sichert weiterhin die Planungshoheit der Gemeinden und den Anspruch auf Selbstverwaltung.

Da seit Inkrafttreten des Solarpakets der Bundesregierung am 15. Mai 2024 neue Regelungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) beschlossen hat und nur den Schutz des ländlichen Raums vorsieht, haben Gemeinden nur die Möglichkeit von ihrem Planungsrecht Gebrauch zu machen und die Flächeninanspruchnahme zu steuern. Bei der Realisierung von Solarparks in privilegierten Bereichen in einem Baugenehmigungsverfahren ist der das oberste Ziel das Vorhaben im Einvernehmen mit der Gemeinde zu verwirklichen. Die Überprüfung der Zulässigkeit einen Solarparks in einem Baugenehmigungsverfahren wird nach der Rechtsgrundlage und der Betroffenheit öffentlich-rechtlicher Belange durchgeführt. Die privaten Belange der Landwirte können in einem Baugenehmigungsverfahren nicht berücksichtigt werden.

Obwohl durch den § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB das Tor der Energienutzung in größerem Maßstab eröffnet ist, dürfen und sollen sich die Gemeinden und die Genehmigungsbehörden den Prüfkriterien als Lenkungsby-pass bedienen.

Ein großer Solarpark enthält Tausende von Paneelen, die auf mehreren Hektar Land platziert werden müssen. Dies kann zu Konflikten mit der Landnutzung führen, insbesondere in Gebieten, in denen Land knapp ist. Ein weiterer Nachteil von Solarparks ist, dass sie oft als Landschaftsverchandelung angesehen werden.

Dennoch verpflichtet die Gesetzesregelung die Gemeinden mit dem Ziel der Klimaneutralität den schmalen Pfad anzusteuern und einen verträglichen und gut abgewogenen Weg zu finden.

Nach dem landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) macht die Landwirtschaftsfläche im Landkreis Offenbach einen Anteil von 23% aus und liegt wesentlich unter dem Landesmittel von 42%. Dennoch beträgt der Haupterwerbsanteil im Landkreis Offenbach 51%. Der überwiegende Teil landwirtschaftlich genutzter Flächen in Südhessen und auch im Landkreis Offenbach befindet sich nicht im Eigentum der Bewirtschaftenden: Etwas mehr als zwei Drittel (70%) der Flächen sind gepachtet. Dieser hohe Pachtanteil hat erhebliche Auswirkungen für die Betriebe. Auch die Flächenstruktur hat nicht unerheblichen Einfluss auf die Möglichkeit und vor allem die Effizienz der Flächenbewirtschaftung. Hier sind Aspekte wie die Besitzersplitterung, die Größe der einzelnen Bewirtschaftungseinheiten oder die zurückzulegenden Entfernungen zwischen Hofstandort und bewirtschafteten Flächen von Bedeutung.

Konkret in Seligenstadt (ohne Stadtteile) bewirtschaften z.Zt. sieben Haupterwerbslandwirte ca. 505 ha landwirtschaftliche Nutzfläche von den zur Verfügung stehenden ca. 514 ha, wobei der Schwerpunkt im Getreide- und Gemüseanbau liegt. Zudem bewirtschaftet seit 5 Jahren ein Landwirt aus Rodgau ca. 9 ha Fläche in Seligenstadt. In den Ortsteilen Froschhausen und Klein-Welzheim sind weitere vier Landwirte ortsansässig, die ihren Betrieb im Nebenerwerb führen. Die Landwirte bewirtschaften die Felder in betriebsspezifischer Jahres- und Fruchtfolge. Bei dem Wechsel der Fruchtfolge zwischen Blattfrucht und Halmfrucht sowie Sommerung und Winterung wird besonderes Augenmerk auf natürlichen Schutz von Pflanzenkrankheiten und -schädlinge gelegt. Den überwiegend mit Getreide (Weizen, Mais, Gerste, Roggen, und Raps) und Gemüsetlw. auch als Biogemüse (Kartoffeln, Erbsen, Lupinen, Ackerbohnen, Kürbis) bewirtschafteten Felder werden auch natürliche Ruhephasen durch die Fruchtwechselwirtschaft mit verschiedenen Zwischenfruchtarten und -mischungen, auch Blühpflanzen geschaffen.

Das Grünland in Seligenstadt und den Ortsteilen wird zur Gewinnung von Grassilage und Heu für die Tierhaltung (Rinder und Pferde) genutzt.

Aufgrund von Flächenverlusten in den einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben sind die Seligenstädter Landwirte schon seit vielen Jahren darauf angewiesen, auch Flächen in den umliegenden Gemarkungen zu bewirtschaften (Zellhausen, Mainflingen, Dudenhofen, Jügesheim, Klein Krotzenburg).

Die Flächenknappheit ist auch in anderen Gemeinden zu merken, sodass z.B. ein Landwirt aus Obernburg Flächen in Klein-Welzheim bewirtschaftet.

Inzwischen gewinnen neue Tätigkeitsfelder wie z.B. Direktvermarktung, Pensionsvieh, Lohnarbeit, Landschaftspflege, Erneuerbare Energien (und nachwachsende Rohstoffe), Beherbergung sowie Kommunalarbeiten neben der „klassischen« landwirtschaftlichen Produktion von Nahrungsmitteln zunehmend an Bedeutung.

Auch Solarparks können so angelegt werden, dass sie nicht nur das Klima, sondern auch die Lebensräume schützen, Landwirtschaft fördern und gleichzeitig die Energiewende unterstützen.

Neben den bekannten positiven Effekten, wie der Vermeidung von CO<sub>2</sub> und Luftschadstoffen, können Solarparks aber auch zu einer ökologischen Aufwertung von Flächen beitragen, etwa zur Schaffung von Räumen für Biodiversität (Insekten, Vögel und Reptilien), als Synthese mit der Landwirtschaft und Aufwertung von benachteiligten Gebieten. Mit aktivem Handeln der Landwirte bietet sich auch die Möglichkeit einer kalkulierbaren Einnahme. Jedoch bedürfen die neuen Möglichkeiten ein grundlegendes Umdenken.

Der Stadtverordnetenbeschluss – die Flächen zu identifizieren welche zur Errichtung von:

- freiflächigen Photovoltaikanlagen,
- Agri-Photovoltaikanlagen und
- zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf städtischen Dachflächen

geeignet sind wurde aus vielerlei Hinsicht fachlich betrachtet.

Da eine Wirtschaftlichkeit von Solarparks ab einer Flächengröße von ca. 5 ha gegeben ist, wurde durch das Amt für Bau und Stadtentwicklung, unter Berücksichtigung der aktuell geltenden Rechtsgrundlagen der Außenbereich dreistufig analysiert und die Ergebnisse in Zusammenarbeit mit den betroffenen Landwirten, Nachbargemeinden und zuständigen Behörden ausdiskutiert.

Die Ausgangslage stellen die durch die Regionalversammlung beschlossenen und nach dem RPS/RegFNP TPEE vordefinierten „Angebotsflächen“ dar, welche vertieft betrachtet wurden.

Die 1. Analyse beinhaltet die Ziele der Raumordnung und deren Vereinbarkeit mit der Errichtung von FF-PVA sowie den rechtlichen Verfahrensweg.

In der 2. Analyse wurden die Ausschlusskriterien, wie die Inanspruchnahme von Flächen mit rechtlicher Bindung (Schutzgebiete wie z.B. Gebiete mit Naturschutzbindung, Überschwemmungsgebiete, Grundwasserschutzgebiete, örtliche Satzungen) und die Erschließung betrachtet.

Wegen der Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft und Flächenknappheit bezieht sich die 3. Analyse auf die Qualität der landwirtschaftlichen Flächen, die Agrarwerte.

Da innerhalb der Seligenstädter Gemarkung keine geeigneten Flächen (Konversionsflächen, Müllhalden, großflächige Altlastenflächen) vorzufinden sind, haben sich aus der Betrachtung/ Analyse folgende Empfehlungen herauskristallisiert:

## EMPFEHLUNG 1 – SOLARANLAGEN DES ZWEITEN SEGMENTS

Die erste Empfehlung des Fachamtes ist vorrangig eine effektive Steigerung von einer dezentralen Nutzung durch Solaranlagen des zweiten Segments. Nach EEG ist eine Solaranlage des zweiten Segments jede Solaranlage auf, an oder in einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand. Hier können Befreiungen für die vollständige Belegung von Dachflächen durch Solaranlagen in Gewerbegebieten innerhalb der Geltungsbereiche der alten Bebauungspläne erteilt werden. Die untergeordnete Nutzung der Dachflächen berührt nicht die Grundzüge der Planung und ist mit der gewerblichen Nutzung vereinbar. Ferner liegen die Vorteile in einer direkten Nutzung der Energie und die kostspielige Einspeisung von größeren Leistungen kann vermieden werden. Das Stromnetz wird begrenzt und kontrollierbar belastet.

## EMPFEHLUNG 2 – SOLARANLAGEN DES ERSTEN SEGMENTS

Zur Umwandlung von Strahlungsenergie in Strom sollen Solaranlagen des ersten Segments in die aktuelle und künftige städtebauliche Planung integriert werden. Der EEG definiert Solaranlagen ersten Segments als jede Freiflächenanlage und jede Solaranlage auf, an oder in einer baulichen Anlage, die weder Gebäude noch Lärmschutzwand (z.B. Lärmschutzwand, offene Tier- oder Ernteerzeugnis-Unterstellanlage) ist. Durch diese Art der Realisierung können die Erschließungsthemen bereits im Planungsstadium geklärt und die notwendigen Vorbereitungen zeitlich getroffen werden.

## EMPFEHLUNG 3 – SOLARANLAGEN IM PRIVILEGIERTEN BEREICH

Vor der Inanspruchnahme der freien Flure sollten die durch das BauGB rechtlich definierte „privilegierte Bereiche“ der zerschnittenen Landschaft der Verkehrsachsen (200 m längs von Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen) unter Berücksichtigung der folgenden Kriterien genutzt werden:

1. die Flächen sind regionalplanerisch als „beanspruchbare Flächen“ im RPS/RegFNP TPEE definiert worden,
2. Gebiete mit rechtlicher Schutzverbindlichkeit sind nicht betroffen, bzw. die Vereinbarkeit mit den Zielen der Unterschutzstellung durch die zuständige Fachbehörde bescheinigt worden,
3. weitere öffentlich-rechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen,
4. die Flächeninanspruchnahme wird in Summe auf 1% der Gemarkungsfläche beschränkt und ist den vorhandenen und geplanten Maßnahmen zuzurechnen,
5. der Ertragswert der landwirtschaftlichen Flächen soll max. > 50 BW sein,
6. bei einem Ertragswert zwischen 40 und 50 BW ist eine landwirtschaftliche Nutzung zu integrieren bzw. Maßnahmen zu Förderung der Biodiversität durchzuführen,

7. den örtlichen Landwirten soll eine Möglichkeit zusätzlicher Einnahmen durch die Pflege ermöglicht werden,
8. die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der Kompensationsverordnung auszugleichen und
9. die Fläche ist in das Landschaftsbild durch Eingrünung zu integrieren.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in einem Baugenehmigungsverfahren die privaten Belange der Landwirte nicht überprüft werden und der Flächenverlust die Konflikte zwischen der treibhausgasneutralen Energiegewinnung und der Landwirtschaft verstärkt.

#### EMPFEHLUNG 4 – POTENZIALFLÄCHEN AUSSERHALB DER PRIVILEGIERTEN BEREICHE

Die Stadt Seligenstadt mit der Gemarkungsfläche von 3.082 ha wird bereits im süd-südwestlichen Teil durch 1.469 ha Waldfläche, welcher einen Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Landkreis Offenbach“ darstellt, vollständig eingesäumt.

Die östliche Grenze bildet der Main mit dem Landschaftsschutzgebiet Hessische Mainau. Im Norden, Richtung Hainburg, ist die Gemarkung von Seligenstadt mit der Siedlungsstruktur an die Gemarkungsgrenzen gestoßen.

Die besonderen schützenswerten FFH- und Naturschutzgebiete NSG Schwarzbruch und NSG Pech-graben bei Seligenstadt sowie Kortenbach bei Froschhausen und Langhorst von Hainburg und Seligenstadt sind bereits die Ausschlusskriterien für eine anderweitige Flächeninanspruchnahme.

Auch das südlich von Klein-Welzheim liegende NSG Affelderchen u. Rettichbruch v. Kl.-Welzheim sowie die Ausläufer des LSG Landkreis Offenbach und im Norden das LSG Hessische Mainauen sind unüberwindliche Beschränkungen.

Die 859 ha Landwirtschaftsfläche liegen zwischen den Siedlungsbereichen und der Waldflächen, überwiegend südlich der L2310 (Umgehungsstraße). In dem Bereich haben sich auch die aktiven Landwirte angesiedelt und bewirtschaften die nahliegenden, zusammenhängenden Freiflächen.

Im äußeren süd-, südwestlichen Bereich, tlw. auch durch das Waldgebiet, verläuft die A3 mit den i.S.d. BauGB definierten privilegierten PV-Flächen.

Bereits die natürliche geografische Lage von Seligenstadt und die Vielzahl der rechtlich verbindlichen unterschutzgestellten Flächen schließen eine weitere Inanspruchnahme des Außenbereichs, ohne eine kritische Betrachtung und Einzelfallprüfung, aus.

Um bei der Energiewende mitwirken zu können und keine weitere Zerschneidung der freien Flächen zu verursachen muss sich die Stadt Seligenstadt bei der Ausweisung von Flächen für Solarparks auf die Flächen längs der A3 beschränken.

Fortlaufend zu den empfohlenen Kriterien für die privilegierten Flächen soll bei eventueller Inanspruchnahme weiterer Fläche



beachtet werden, dass sie in einem Zusammenhang liegen. Eine weitere Zerschneidung der Landschaft und Minimierung der vorhandenen, ertragsreichen landwirtschaftlichen Flächen kann nicht empfohlen werden.

Da bereits in diesem Bereich, längs der Autobahn und unmittelbar angrenzend an diese Flächen Ziele der Raumordnung, Schutzgebiete und weitere öffentlich-rechtliche Belange betroffen sind, wird empfohlen, falls die Flächen für Solarparks gesichert werden sollten zusätzlich folgende Kriterien zu berücksichtigen:

1. die Inanspruchnahme von Flächen im privilegierten Bereich (200 m längs der A3) bei denen ein Konflikt mit den rechtlich definierten Restriktionen zu erwarten ist, kann nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erfolgen,
2. eine Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen kann nur geringfügig im Zusammenhang mit den Flächen innerhalb des privilegierten Bereichs erfolgen,
3. ein Bauleitplanverfahren kann nur eingeleitet werden, wenn in einem vorabgeführten Scoping die Konflikte ausgeräumt und die Lösungsansätze durch die zuständige Behörde gegenüber der Gemeinde als realisierbar erklärt sind,
4. in Anbetracht der Lebensdauer eines Solarparks von max. 20-30 Jahren ist der Rückbau bzw. die Folgenutzung vertraglich bzw. planungsrechtlich zu regeln.

Die Betrachtung der Rechtslage sowie die aus den verfügbaren Kartewerken stehenden Angaben zu der Bodenqualität durchgeführte städtebauliche Analyse für die Gemarkung von Seligenstadt hat ergeben, dass **keine zusammenhängende Fläche ohne Spannungen definiert werden kann.**

Um das EEG-Ziel zu erreichen - bis 2030 des Bruttostromverbrauchs mit mindestens 80 % aus Erneuerbaren Energien zu decken und als Klimakommune die Klimaneutralität zu stärken - können in Seligenstadt lediglich Flächen identifiziert werden, welche in einer Einzelfallprüfung unter Ausschluss des Konfliktpotenzials auf Eignung durch die zuständigen Behörden in Betracht kommen könnten.

## GEMARKUNG FROSCHHAUSEN

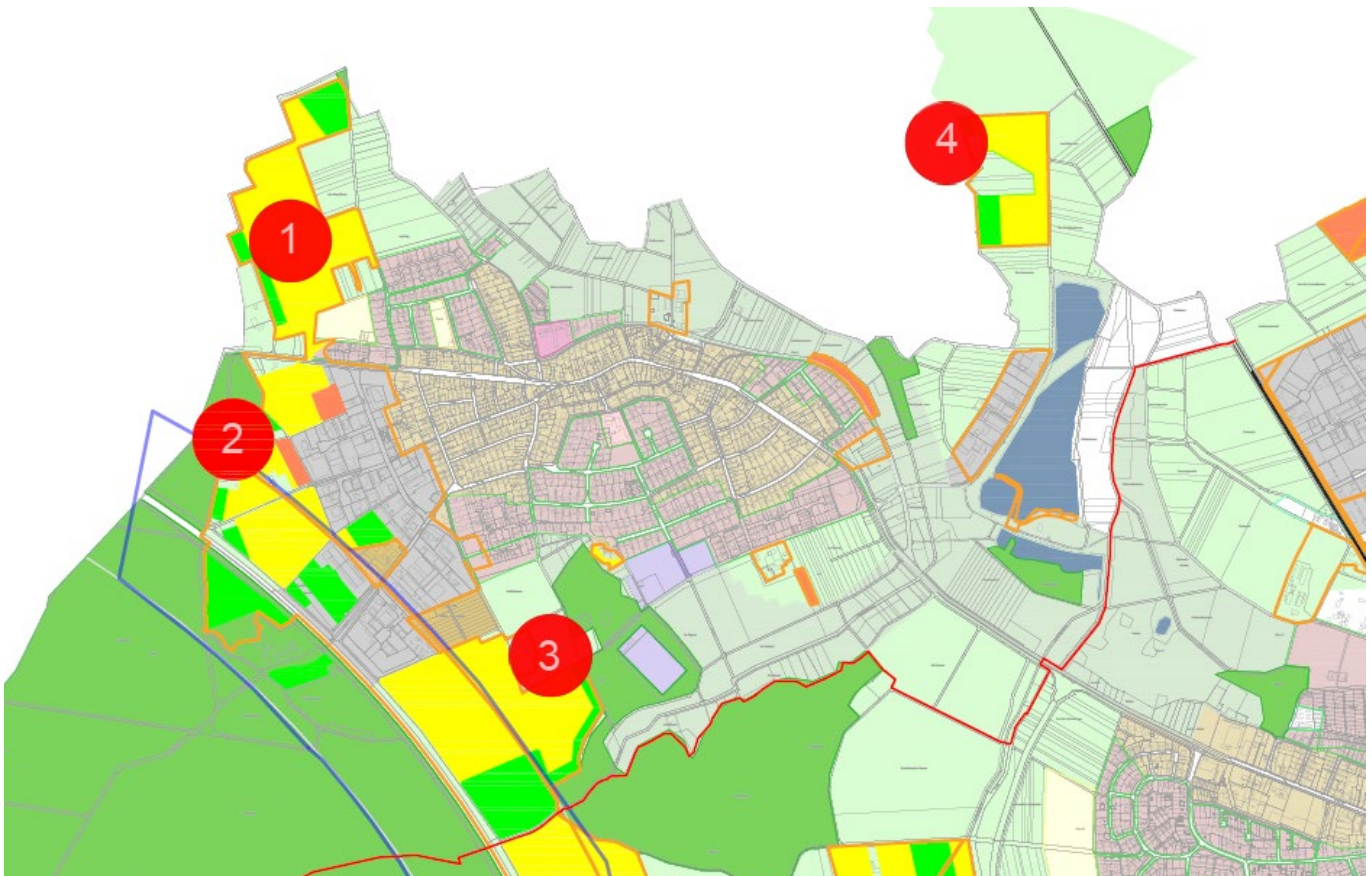
In der Gemarkung von Froschhausen könnten westlich und südwestlich des Ortskerns bis zum Waldrand die nach regionalplanerischer Definition beanspruchbaren Flächen, ohne rechtliche Bindung identifiziert werden.

Bei der Betrachtung der Boden- und Ertragsqualität wurden unterschiedliche Mittelwerte definiert und in der Karte farblich abgesetzt:

- grün Bodenwert 30 bis 40
- gelb Bodenwert 40 bis 50
- rot Bodenwert 50 bis 100

Die überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich auch teilweise innerhalb des privilegierten Abstandsbereichs zur A3. Im Bereich 2 und 3 wäre die Realisierung eines Solarparks auch im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens unter Erfüllung der im § 35 BauGB genannten Prüfkriterien rechtlich denkbar. Wegen der Konflikte mit den Zielen der Raumordnung und als raumbedeutsame Vorhaben ist ein Zielabweichungsverfahren notwendig.

Sollte die Inanspruchnahme der Bereiche 1 und 4 in Erwägung gezogen werden, ist eine Einzelfallprüfung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens durchzuführen. Eine Empfehlung für die Beanspruchung dieser Flächen kann nicht ausgesprochen werden.



## GEMARKUNG KLEIN-WELZHEIM

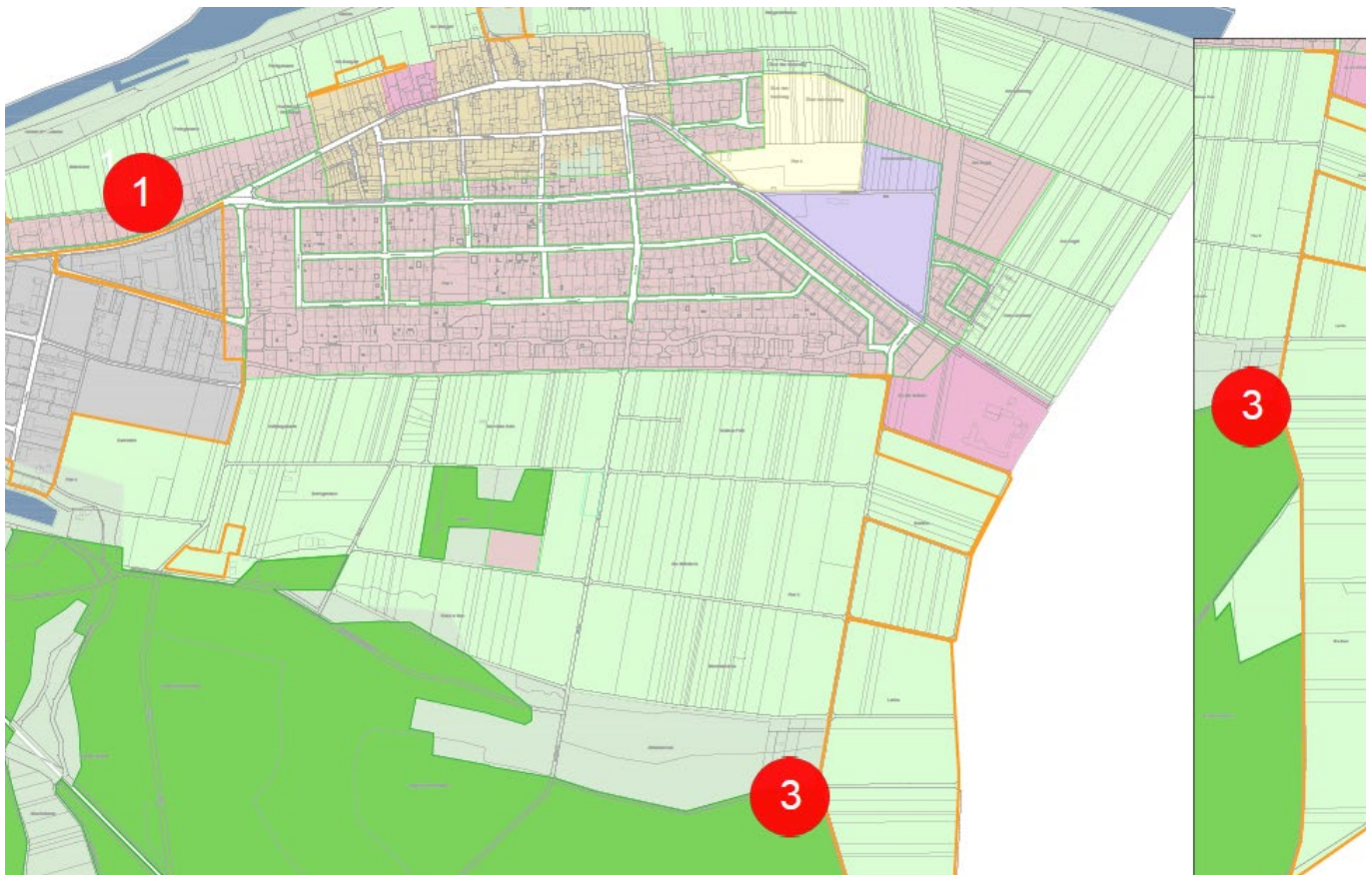
Die Überprüfung der Gemarkung von Klein-Welzheim hat gezeigt, dass die kleinteiligen Flächen nördlich des Ortskerns, zusammengefasst als Bereich 1 wegen naturschutz- und weiterer öffentlich-rechtlicher Belange für die Errichtung von Solarparks eher ungeeignet sind. Die Zerschneidung der Landschaft und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch in Anbetracht der Flächengröße nicht gerechtfertigt werden.

Die im Bereich 3 zusammenhängenden und regionalplanerisch beanspruchbaren Flächen unterliegen einer Einzelfallprüfung. Bei der Betrachtung der Bodenqualität und der Ertragsqualität wurden unterschiedliche Mittelwerte definiert und in der Karte farblich abgesetzt:

- grün      Bodenwert 30 bis 40
- gelb      Bodenwert 40 bis 50
- rot        Bodenwert 50 bis 100

Aufgrund des Konflikts mit den Flächen mit rechtlicher Bindung (LSG) tlw. sehr ertragsreicher Flächen, kann hier nur der südliche Bereich zur Prüfung herangezogen werden. Dies erübrigt sich zugleich wegen der unmittelbaren Lage am Wald (Beschattung) und dem bebauten Bereich von Mainflingen. Die geringe Breite der Flächen (ca. 150 m) lässt eine Unwirtschaftlichkeit vermuten.

Somit konnten in der Gemarkung von Klein-Welzheim keine geeigneten Flächen identifiziert werden.



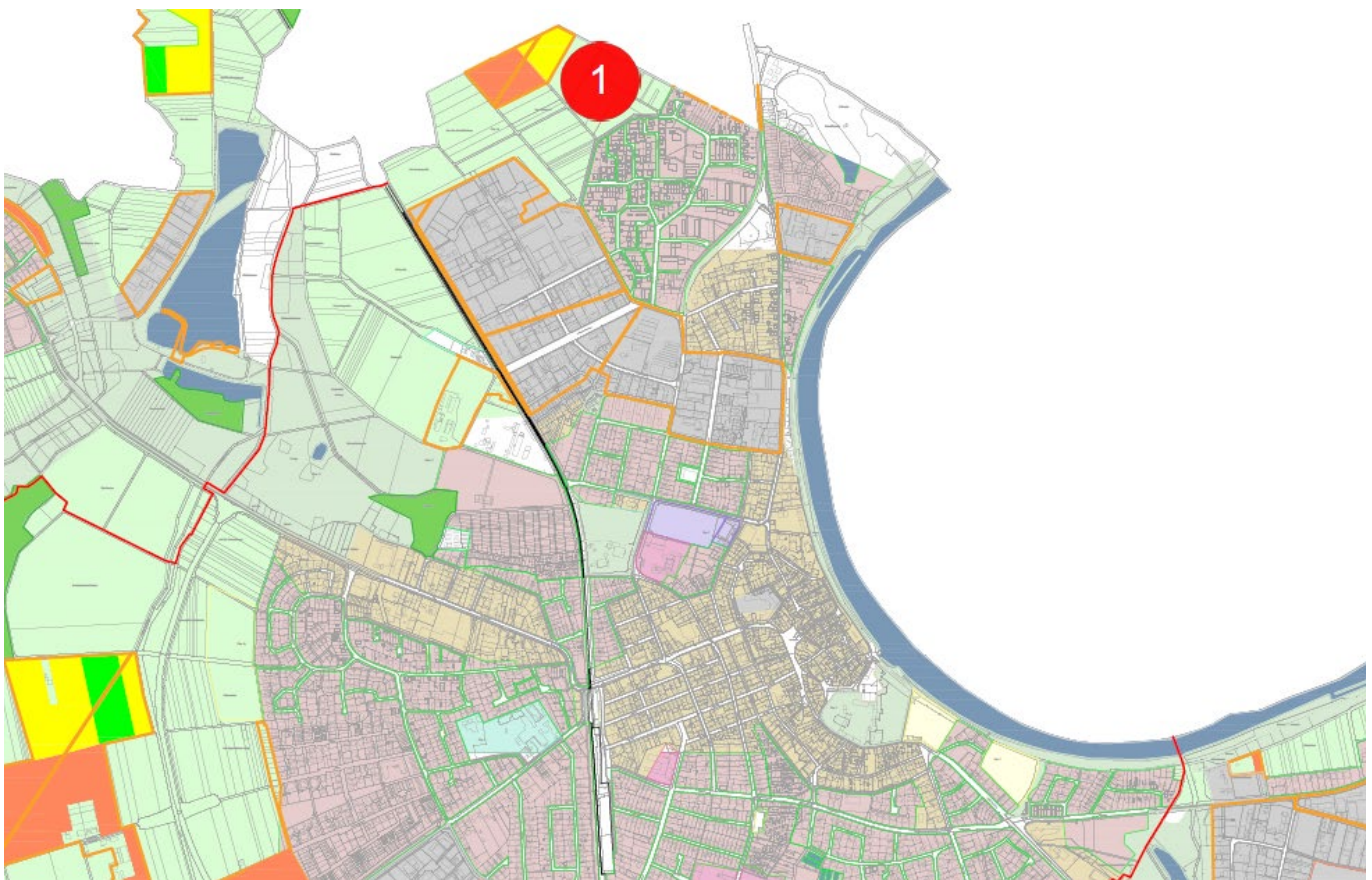
## GEMARKUNG SELIGENSTADT-NORD

Die im Norden von Seligenstadt regionalplanerisch definierten beanspruchbaren Flächen erstrecken sich auch über die Gemarkung von Klein-Krotzenburg und die Inanspruchnahme kann durch eine Einzelfallprüfung geklärt werden.

Die Betrachtung der Bodenqualität und der Ertragsqualität zeigt unterschiedliche mittlere bis hohe Ertragswerte auf:

- gelb      Bodenwert 40 bis 50
- rot        Bodenwert 50 bis 100

Die Fläche wird durch die in Planung befindlicher Fortführung der L2310 zerschnitten und der nördliche Teil kann nur durch interkommunale Zusammenarbeit entwickelt werden. Sollte das neue Schaltwerk realisiert werden, kann es überlegenswert sein diese Flächen vorbehaltlich des Interesses der Gemeinde Hainburg vertieft zu analysieren. Hier empfiehlt sich eher in Zusammenarbeit mit Hessen Mobil die Errichtung von kleineren Solaranlagen ersten Segments an dem Lärmschutzwall.



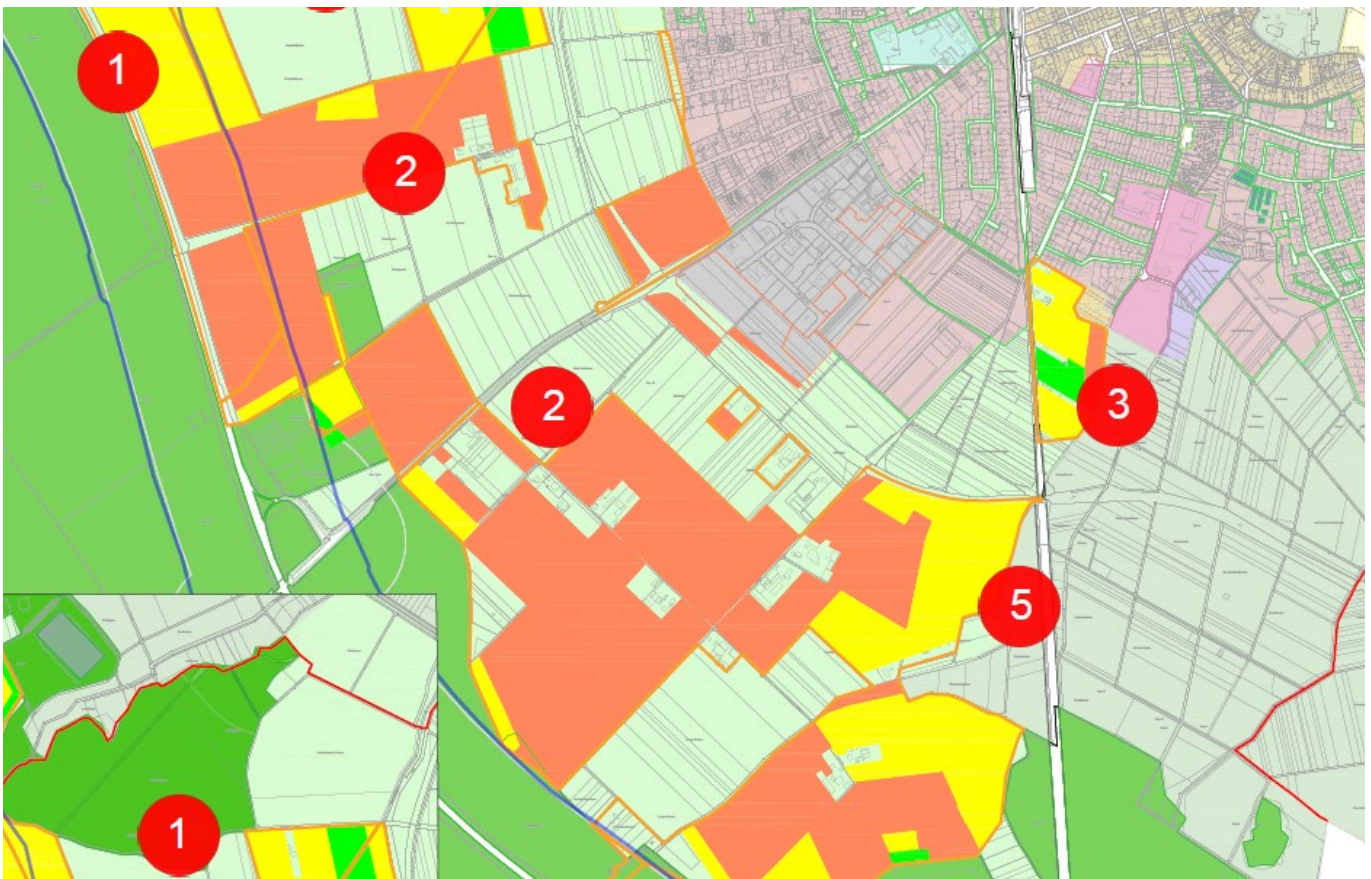
## GEMARKUNG SELIGENSTADT-SÜD

Der Süden der Seligenstädter Gemarkung ist der einzige zusammenhängende Bereich mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und Ansiedlung von Höfen.

Die regionalplanerisch definierten beanspruchbaren Flächen weisen überwiegend einen hohen bis sehr hohen Ertragswert auf.

- grün Bodenwert 30 bis 40
- gelb Bodenwert 40 bis 50
- rot Bodenwert 50 bis 100

Im südlichen Randbereich werden die Flächen durch den Wald und die A3 abgegrenzt. Hier befinden sich auch die Flächen mit rechtlicher Bindung (LSG), die einen wesentlichen Konflikt darstellen. Da dieser Bereich auch gleichzeitig tlw. der privilegierte Bereich ist, unterliegt er einer fachlichen Abwägung.



Die eventuelle Realisierbarkeit von Solarparks im Bereich 1, sollte nur in Fortführung an Flächen von Froschhausen und nach vorläufiger Durchführung des Scoping-Verfahrens und Klärung einer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und den Zielen der Schutzwürdigkeit des LSG erfolgen. Sollte der Prüf- und Abwägungsprozess eine Realisierbarkeit bestätigen, wird für den Bereich 1 die Errichtung von Agri-PV oder PV-FFH mit einer extensiven Bewirtschaftung oder Tierhaltung bzw. mit Pflanzkonzept zur Schaffung und Förderung der Biodiversität empfohlen.

Die Inanspruchnahme von Flächen südlich der A3 kann nicht empfohlen werden. Eine Waldrodung kann nicht den Zielen der Energiegewinnung unterliegen.

Der Bereich 2 und die rot dargestellte Teilflächen der Bereiche 3 und 5 sollen wegen der hohen Ertragswerte der Landwirtschaft nicht entzogen werden. Zudem können nicht für die Errichtung von Solarparks die Einschränkung der intensiven Bewirtschaftung und weitere Zerschneidung der Landschaft sowie die Verunstaltung des Landschaftsbildes gefördert werden.

Der Bereich 3 ist regionalplanerisch als Fläche mit der Darstellung - ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - jeglicher anderweitigen Nutzung entzogen.

Die gelb dargestellten Flächen im Bereich 5 haben zwar einen mittleren Ertragswert von 40 bis 50, liegen jedoch tlw. im LSG und regionalplanerisch ist der Bereich, wie der Bereich 3 der besonderen Maßnahmen zur Entwicklung der Natur und Landschaft vorbehalten.