



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 6. November 2024

Bericht des Magistrats Drucksachen Nr. 17-372/I/1286 21-26

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

**Betreff: Freiflächenphotovoltaikanlagen - Umgang und Strategie, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2023
Drucksache 17-294/I/ 968 21-26A
- Vorlage des Magistrats vom 04.11.2024 - BERICHT -
Drucks. 17-372/I/1286 21-26**

Anlagen: Anlage 1
Anlage 2
Anlage 3
Anlage 4
Anlage 5
Anlage 6

Hinweis: Die Anlagen gehen den Fraktionsvorsitzenden in Papierform zu und sind zudem im Ratsinformationssystem abrufbar.

Mit der Änderung des "Erneuerbare-Energien-Gesetzes" vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) sind die Interessen des Klima- und Umweltschutzes sowie die Transformation der Energiegewinnung zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien, beruht verstärkt worden. Zur Erreichung des Ziels soll der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland einschließlich der deutschen ausschließlichen Wirtschaftszone auf mindestens 80 Prozent im Jahr 2030 gesteigert werden (§ 1 Abs. 2 EEG).

Dazu wurde durch die Gesetzgebung erneuerbarer Energie, da sie der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit dient, eine besondere Bedeutung zugeschrieben und die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen als überragendes öffentliches Interesse definiert.

Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Seit dem Beitritt zur Charta 100 Kommunen für den Klimaschutz ist die Einhardstadt Seligenstadt nicht nur verantwortlich, die CO₂ Bilanz und den Energieverbrauch in öffentlichen Einrichtungen zu reduzieren, sondern auch die Weichen für den Einsatz von erneuerbaren Energien für die Strom- und Wärmeerzeugung allgemein in der Kommune zu stellen.

Diese Verpflichtung hat die Stadtverordnetenversammlung bewegt, mit dem Beschluss vom 18.12.2023 den Magistrat zu beauftragen, eine Strategie mit dem Umgang mit Freiflächenanlagen zu entwickeln. Konkret sollten die Flächenpotenziale im Stadtgebiet identifiziert werden, welche

- a. zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf städtischen Dachflächen,
 - b. zur Errichtung von freiflächigen Photovoltaikanlagen,
 - c. zur Errichtung von freiflächigen Agri-Photovoltaikanlagen
- geeignet sind. Hierbei sollen die betroffenen Akteure (zuständige Behörden, benachbarte Gemeinden und die Landwirte) in den Prozess einbezogen werden.

Um das Potenzial von Freiflächenanlagen auszuloten und eine geringe bzw. nur die unentbehrliche Eingriffe in der freien Landschaft in Anspruch vorzunehmen, wurde die Analyse der Freiflächen nicht nur aus rechtlichen Perspektiven betrachtet, sondern auch gleichzeitig nach Lösungsansätzen für den Konflikt – FF-Solaranlagen auf landwirtschaftlichen Flächen – gesucht, wobei auch die Schaffung von Mehrwert zu Gunsten der Artenvielfalt Ansätze finden soll.

Das Gleichgewicht zwischen der Erfüllung der einerseits zu erwartenden gesetzlichen Verpflichtungen zur Klimaneutralität und andererseits die Verantwortung gegenüber einer funktionierenden Gemeindefunktion in allen ihren Bereichen zu schaffen, wird bei dem Thema Freiflächenanlagen die fachliche Betrachtung durch die starke Initiative der Investoren und Entwickler nicht unbedingt erleichtert.

In Anbetracht der geografischen Lage der Stadt, der Prägung der Flächennutzung sowie der zahlreichen unterschützten Flächen, zeigt sich die Thematik FF-PV als sehr komplex und konfliktreich. Mit der Gemarkungsgröße von 3.082 ha Gesamtfläche nehmen in Seligenstadt bereits 1.469 ha Waldfläche einen erheblichen Teil in Anspruch. Der baulichen Entwicklung nach dem RPS/RegFNP 2010 werden, zur Sicherung der Wohn- und gewerblichen Nutzung im Bestand und Planung 585 ha zugeschrieben. Bei zusätzlichem Entzug von ökologisch bedeutsamen Flächen (z.B. Wasserburg) verbleiben aktuell landwirtschaftlicher Nutzung ca. 859 ha zur Bewirtschaftung.

Bei der Betrachtung der Nutzungsstruktur der städtischen Gemarkung sind vordefinierte und teilweise bereits abgeschlossene Nutzungsformen der baulichen Entwicklung erkennbar. Die ökologischen und der Raumordnung nach wertvollen Flächen lassen eine bauliche Schließung der Ortsteile nicht zu. Durch das NSG „Kortenbach bei Froschhausen“ soll das FFH und das NSG „Schwarzbruch“ und NSG „Pechgraben bei Seligenstadt“ mit dem LSG „Kreis Offenbach“ verbunden werden. Auch Klein Welzheim ist durch die Lage des LSG „Hessische Mainauen“ und LSG Landkreis Offenbach bzw. NSG „Affelderchen u. Rettichbruch v. Kl.-Welzheim“ weitgehend in der Flächeninanspruchnahme eingeschränkt. Im ST Seligenstadt ist bzw. wird die Flächeninanspruchnahme im Norden durch die Umgehungsstraße abgeschlossen und im Süden von Seligenstadt sollen die noch vorhandenen freie Flure aus ökologischer Sicht und zur Sicherung der Belüftung des Ortskerns und nicht zuletzt aufgrund der Landwirtschaft nicht anderweitig beansprucht werden.

Das RP Darmstadt und der Regionalverband FrankfurtRheinMain haben als zuständige Behörden für die raumordnerische Planung und Entwicklung von Südhessen und der Metropolregion die Entwicklung und vor allem die Beanspruchung von Freiräumen durch den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) nach ROG geregelt. Um die Ziele der Klimaneutralität zu erreichen und die Energieversorgung aus erneuerbarer Energie zu steigern, wurde der Teilplan Erneuerbare Energie (TPEE 2019) erarbeitet.

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 die Regionalversammlung bzw. der Regionalverband FrankfurtRheinMain als Planungsträger inzwischen aus diesen Kriterien ein Kartenwerk als „grobflächig definierte Arbeitsversion“ die Angebotsflächen für die potenzielle Entwicklung von Flächen für Solarparks auf dem Kartenviewer dargestellt.

Diese Analyse wurde bei Betrachtung der Flächenpotenziale als Grundlage genommen.

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

Es wurden Überprüfungen der Konflikte mit den:

1. regionalplanerischen Zielen
2. naturschutzrechtlicher Verbindlichkeit und weiteren öffentlich-rechtlichen Belangen und
3. landwirtschaftlichen Belangen durch die Betrachtung der Bodenqualität, den Agrarwerten

durchgeführt.

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

Das Ergebnis ist ein Übersichtsplan mit Darstellung der beanspruchbaren Flächen und Erläuterung der Vorgehensweise, die zur bei Durchführung eines eventuellen und konkreten Verfahrens dienen kann.

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

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

Hierbei muss darauf hingewiesen werden, dass neben der planerischen Arbeitshilfe zur Realisierung des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energie weitere bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Grundsätze zu beachten sind, welche ausführlich im Bericht erläutert werden.

Bereits bei der intern durchgeführten Analyse können wegen unlösbarer naturschutzrechtlichen Konflikten und Konflikten mit den Zielen der Raumordnung einige Flächen in allen Gemarkungen ausgeschlossen werden.

Gemäß Stadtverordnetenbeschluss wurden in die Bearbeitung die betroffenen Akteure (RP, Regionalverband, Kreis Offenbach Naturschutzbehörde und Bauaufsicht, Amt für ländlichen Raum, Nachbargemeinden Bürgermeister und Fachbereiche, ENO, Landwirte aus Seligenstadt und Hainburg, Umwelt- und Liegenschaftsamt) einbezogen.

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 in die Analyse und zu den Empfehlungen herangezogen wurden:

1. im Baugenehmigungsverfahren (nur im privilegierten Bereich) sind alle betroffenen Ämter/Behörden zu beteiligen,
2. der notwendige Eingriff in Natur und Landschaft soll nach der Kompensationsverordnung ausgeglichen werden,
3. sind bei den Planungen erhebliche öffentlich-rechtliche Belange betroffen, wird die Klärung der Zulässigkeit von Flächenausweisungen in einem Bauleitplanverfahren empfohlen,
4. die Existenz der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe darf durch den Flächenverlust nicht gefährdet werden,
5. bei eventuellen planerischen Absichten muss es eine Flächeneinschränkung geben und nur die ertragsniedrigeren Flächen können in die Planung einbezogen werden. Die Empfehlung wurde für eine Flächennutzung von max. 1 % der Gemarkungsfläche (ca. 30 ha für die Gesamtgemarkung) und dem Agrarbodenwert/Ertragswert unter 45 BW ausgesprochen,
6. der Verlust von Flächen mit einem Bodenwert < 45 BW könnte aus landwirtschaftlicher Sicht bewältigt werden und
7. die planerischen Absichten und die technischen Voraussetzungen der Einspeisung müssen zeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Unter diesen zusätzlichen Anforderungen und unter Berücksichtigung der Rechtslage wurde eine Analyse durchgeführt, welche in einer zweiten Besprechung am 17.09.2024 dem gleichen Betroffenenkreis vorgestellt wurde.

Die Ergebnisse der Diskussion können wie folgt zusammengefasst werden:

1. Auch wenn anhand der Aussage des RPS/RegFNP TPEE „beanspruchbare Angebotsflächen“ für die Entwicklung von FF PVA vordefiniert wurden, stehen diese meistens im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.
2. Bei der Inanspruchnahme von privilegierten Flächen nach § 35 BauGB (200 m-Puffer entlang der Autobahnen, zweispurigen Landstraßen und zweigleisigen Schienennetzes) können, sofern es sich nicht um eine raumbedeutsame Flächengröße handelt (< 3 ha) im Baugenehmigungsverfahren FF PVA genehmigt werden. Die Belange des Naturschutzes, der Verkehrsbehörden und planerische Absichten der Gemeinden werden im Verfahren gehört.
3. Bei der Beanspruchung von Flächen > 3 ha kann unter Ausschluss der Betroffenheit der öffentlich-rechtlichen Belange die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung durch ein Zielabweichungsverfahren (RP Darmstadt) geprüft werden.
4. Bei der Beanspruchung von Flächen > 3 ha außerhalb der privilegierten Bereiche (200 m Puffer) ist gem. Beschluss der Regionalversammlung (Drucksache Nr. V-2023-35) ein Bebauungsplan durch die Gemeinde aufzustellen.
5. Stehen dem geplanten Vorhaben die Darstellungen des RegFNP entgegen, ist in der Regel auch ein RegFNP-Änderungsverfahren notwendig, welches durch die Gemeinde beim Regionalverband zu beantragen ist.
6. Zusätzlich ist zu prüfen, ob beim RP Darmstadt die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens von den Festlegungen des TPEE 2019 oder von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 zu beantragen ist.
7. Bei allen Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß der Kompensationsverordnung auszugleichen. Bei der Beanspruchung von Flächen unmittelbar an- oder tlw. innerhalb der Schutzgebiete wird die Vereinbarkeit der Nutzung mit der Schutzwürdigkeit immer im Einzelfall überprüft. Da auch die für die Bewirtschaftung ertragsarmen Flächen für die Belange des Umweltschutzes von Bedeutung sein können, wird seitens der Naturschutzbehörden eine genaue Überprüfung durchgeführt.
8. Die Energieversorgung Offenbach hat klargestellt, dass die Einspeisung grundsätzlich durch eine Beantragung vorab geprüft werden muss und die Einspeisung von größeren Mengen ohne Erweiterung der Speicherkapazitäten nicht möglich ist. Inzwischen befindet sich die Erweiterung des Schaltwerkes in Planung.
9. Die benachbarten Gemeinden haben keine Bereitschaft erklärt ein Interkommunales Verfahren zu verfolgen, jedoch sehen sie keine Beeinträchtigung, sofern die Stadt Seligenstadt Flächeninanspruchnahme in unmittelbarer Gemarkungsgrenze anstrebt.
10. Die landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe in Seligenstadt und Hainburg haben unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass eine zusätzliche Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen für FF PVA, auch in den privilegierten Bereichen, eine erhebliche Beeinträchtigung bedeutet und zum Existenzverlust führen kann.
11. Das Amt für ländlichen Raum verweist stets darauf, dass es sich bei den landwirtschaftlichen Flächen in der Seligenstädter Gemarkung um gute bis sehr gute Böden handelt, welche durch eine anderweitige Nutzung der Landwirtschaft nicht entzogen werden sollen.

12. Nach der Überprüfung der aktuellen Rechtsgrundlage und unter Berücksichtigung der neugewonnenen Informationen sind die Beteiligten zu dem Ergebnis gekommen, dass der Verlust einer Fläche von ca. 15 ha in Gemarkung Klein-Welzheim aus landwirtschaftlicher Sicht verkraftet werden kann und die Errichtung von FF PVA die Gemeinde Mainhausen nicht wesentlich beeinträchtigen wird. Da es sich hier um einen ca. 150 m breiten Landstreifen handelt, welcher westlich durch den Wald eingeschränkt ist und in späten Stunden ein Schattenwurf die Rentabilität erheblich einschränkt, kann die Überprüfung der Inanspruchnahme den Investoren vorbehalten/überlassen werden. Diese Fläche ist im Bericht als Bereich 3 definiert, wobei nur der südliche Teil zwischen Wald und der Gemarkung Mainflingen in Betracht kommt.

13. Das Amt für Bau und Stadtentwicklung verweist letztlich darauf hin, dass im Allgemeinen zwei rechtliche Möglichkeiten für die Realisierung von Solarparks bestehen:

a. Baugenehmigungsverfahren

Ein Baugenehmigungsverfahren hat Aussicht auf Erfolg, sofern:

- es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben i.S.d. § 35 BauGB handelt (200 m Puffer),
- die Fläche erschlossen ist bzw. die Erschließung dem Bauherrn übertragen wurde und
- keine öffentlich-rechtlichen Belange betroffen sind.

b. 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 Regionalplans/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 bzw. die Konflikte mit den Unterschutzstellungszielen gelöst werden können,
- keine anderen Nutzungen und Belange unzumutbar eingeschränkt werden und
- die Kommune alle Belange korrekt gegeneinander abgewogen hat.

14. Es obliegt der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Seligenstadt die Entscheidung zu treffen in welcher Form die Ziele des Erneuerbaren Energie Gesetzes verwirklicht werden und eine klimaneutrale Energieversorgung in Seligenstadt auch unter Beteiligung der Kommune gesichert werden kann und soll. Die Ansätze der Eigenhandlungen sowie die Vor- und Nachteile jeweiligen Verfahren können auch aus der beigefügten Anlage „Freiflächenphotovoltaikanlagen – Umgang und Strategie“ entnommen werden.