

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/1091/2016-2021	Vorlagenbearbeitung: Timo Schmitz
Aktenzeichen: III/1.610-20.ts	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 11.06.2021

Bebauungsplan Nr. 30/2019 "Solarpark Niederseelbach" und 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Prüfungsergebnis zum Fragenkatalog
- Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Niederseelbach	öffentlich
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Sozial-, Umwelt- und Klimaausschuss	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die Beantwortung des von der Gemeindevertretung aufgestellten Fragenkataloges, zur Errichtung eines Solarparkes in Niederseelbach wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Überprüfung von Alternativflächen wird zur Kenntnis genommen (Anlage 7). Der Gemeindevorstand wird beauftragt, durch ein Fachingenieurbüro eine gemeindefweite, umfassende Analyse von Potenzialflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Auftrag zu geben. Die Ergebnisse sind bis spätestens Mitte 2022 der Gemeindevertretung vorzulegen.
3. Die Bewertung des von der WGN vorgeschlagenen Alternativstandortes wird zur Kenntnis genommen (Anlage 6). Hieraus resultiert, dass der Geltungsbereich unverändert bleibt.

4. Alternative 1:

Den Vorentwürfen des Bebauungsplanes Nr. 30/2019, sowie der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird zugestimmt und der Gemeindevorstand beauftragt, das Verfahren fortzuführen. Das Flurstück Nr. 13 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplan-

Änderung herausgenommen. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Alternative 2:

Das Bebauungsplanverfahren wird eingestellt. Das Projekt „Photovoltaik-Freiflächenanlage Niederseelbach“ wird nicht weiterverfolgt.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: s.u.
Sachkonto / I-Nr.:
Auftrags-Nr.:

Als Pachteinnahme für das gemeindeeigene Flurstück Nr. 14 ist mit ca. 1.300 Euro pro Jahr zu rechnen. Hinzu kommen zunächst geringe und erst sehr langfristig ansteigende Einnahmen aus der Gewerbesteuer, s.u.

Für die Potenzialanalyse lt. Nr. 2 des Beschlussvorschlages ist mit Honorarkosten in Höhe von ca. 10.000 Euro zu rechnen. Unter dem Sachkonto 511001/6790108 sind u.a. für Vorplanungen 15.000 Euro eingestellt.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung vom 15.05.2019 beschlossen, dass vor Weiterführung des Bauleitplanverfahrens zunächst ein Fragenkatalog abgearbeitet werden soll, um danach zu entscheiden, ob das Verfahren weitergeführt werden soll. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt und wird im Weiteren erörtert:

Landschaftsbildanalyse mittels Fotomontage:

Diese wurde gemäß Vorgabe der Fotopunkte durch den Ortsbeirat erstellt und ist als Anlage beigefügt. Eine befürchtete Blendwirkung der Solarparkes wurde bereits per Gutachten ausgeschlossen. Hierauf wird umfangreich im Scoping eingegangen (siehe Anlage).

Lärmbelästigung durch Reflexion:

Die Bedenken der Lärmbelästigung werden durch ein Lärmschutzgutachten über die Emissionen der Autobahn und der Bahnstrecke nicht bestätigt. So fasst der Gutachter auf Seite 10 zusammen: „Die Berechnungen zeigen, dass es durch den Zubau des Solarparks zu keiner Erhöhung des Schallpegels an den Immissionsorten kommen wird“. Das entsprechende Gutachten ist als Anlage beigefügt.

Brandschutz:

Die Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises hat mitgeteilt, dass keine besonderen Anforderungen gestellt werden. Von einer PV-Anlage ginge keine größere Gefahr aus als beispielsweise auch bei einem möglichen Flächenbrand an Ort und Stelle. Im

Rahmen der Stellungnahme zu einem beantragten privilegierten Bauvorhaben in der Nähe wurde seitens der Brandschutzaufsicht lediglich darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten mindestens eine Breite von 3 m und eine lichte Höhe von 3,5 m haben müssen. Die Zufahrt ist über die Brückenstraße gesichert. Es wird künftig eine große Menge Löschwasser im Außenbereich vorgehalten.

Die lokale Feuerwehr wird standardmäßig in die elektrische Anlage eingewiesen. Einen Zugang mittels Schlüsselkasten wird eingerichtet. Ein Feuerwehrplan wird erstellt und übergeben, sowie zugänglich am Park deponiert.

Gefährdung durch Zaun für Kinder:

Laut Unterer Naturschutzbehörde muss der Abstand mindestens 10 bis 15 cm betragen. Mit maximal 11 cm ist gewährleistet, dass kein Kinderkopf zwischen Bodenoberfläche und Zaununterkante hindurchpasst. Dieser Wert wurde in die Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Entwässerung in Bezug auf Starkregenereignisse:

Der Modulabstand und die Modulneigung sind so ausgerichtet, dass das Wasser in jeder Reihe nach einem Modulabstand von ca. 1,7 m durch einen 2 cm Abstand teilabfließen kann und der Rest lediglich in einer Neigung von 18° bei der Gesamttischtiefe von < 5 m am Ort der Entstehung im Boden natürlich abgeleitet wird. Durch Anpflanzung einer geeigneten Saatmischung wird erfahrungsgemäß die entstehende Vegetationsdecke durch Starkregenereignisse nicht beeinträchtigt. Siehe auch Schemazeichnung in der Anlage 8.

Realisierung einer kleineren Fläche:

Der Geltungsbereich von insgesamt 5,5 ha innerhalb des 110m-Korridors der Bahnstrecke gehört eher zu einer durchschnittlichen Anlagengröße. Aufgrund der aktuellen politischen Entwicklung und der damit einhergehenden Novelle des EEG 2021, bei welcher dieser Korridor auf 200m geöffnet wird, stünde die Frage im Raum, warum hier die Anlage nicht eher erweitert werden sollte. An effektiv nutzbarer Fläche (ohne Flurstück 12, ohne Flurwege, Feuchtbiotop und Abstandsflächen) verbleiben etwa 4,5 ha, aus dieser eventuell eine regionale Energiegenossenschaft noch einen Anteil übernehmen möchte. Diese 4,5 ha-Fläche ist zudem aufgrund der Entwicklung einer Grünlandstruktur mit einem äußerst großen Reihenabstand zu realisieren, was zusätzlich zu Leistungsverlusten führt. Eine Reduzierung der Anlagengröße würde die Umsetzbarkeit beider Anlagen (Trianel und Energiegenossenschaft) aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nach Auffassung des Investors gefährden.

Erfahrungswerte aus Projekten dieser Größe:

Bislang konnte noch kein Zuschlag mit der Vergütungshöhe (ct./kWh) bei der Bundesnetzagentur angestrebt werden, da die Anlage bis nach Erhalt der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nicht greifbar ist. Somit kann weder den Umsatz, die installierbare Leistung zu welchen Kosten, noch ein möglicher Geschäftserfolg auf den Gewerbeertragssteuer anfallen würde, definiert werden. Ein Erfahrungswert kann daher lediglich auf Grundlage aktueller Kalkulationen im Bau befindlicher Anlagen von ca. 1.000 - 1.500 €/ha/a benannt werden. Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dieser Basiskalkulation einer EEG-Anlage um einen Durchschnittswert auf 30 Jahren, mit jährlich linearen Abschreibungen handelt.

In dieser Beispielkalkulation fallen >.85% der Gewerbesteuer Ausgaben auf die Zeit nach vollständiger Bedienung des Kapitalsdienstes, somit in die Jahre 21-30 ab Inbetriebnahme. Gemäß § 29 Abs. 1 GewStG werden davon 70 % am Standort der Freiflächenanlage

vereinnahmt und 30 % am Sitz des Betreibers. Nennenswerte Einnahmen aus der Gewerbesteuer fließen daher der Gemeinde wenn überhaupt erst sehr langfristig, d.h. ab 2043, zu.

Referenzanlage in der Nähe:

Die nächste Anlage der Trianel GmbH („Solarpark Südwestpfalz“) befindet sich bei Pirmasens im südlichen Rheinland-Pfalz und hat eine Leistung von 14 MW auf 28ha Fläche.

Vorteile Bürgerschaft / Maßnahmen im Ortsteil:

Die –allenfalls langfristig zu realisierenden Einnahmen aus der Gewerbesteuer fließen der Gemeinde zu. Eine Bindung an den Ortsteil Niederseelbach ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Ein Vorteil für den Ortsteil wäre lediglich die geplante und vom Investor zu tragende Instandsetzung des Feldweges im Bereich der Anlage.

Höhenbeschränkung:

Gemäß Absatz 1.7.2. (Ver- und Entsorgung) der Begründung zum B-Plan ist der Bereich unter der Freileitung bereits auf eine Maximalhöhe von 2,5 m limitiert worden. Um ein wechselndes Anlagenlayout zu vermeiden, wurde bereits die Limitierung der obersten Modulkante auf das geringe Maß von 2,5m festgelegt.

Alternativflächen

Am 21.08.2019 hat die Gemeindevertretung ihren Beschluss vom 15.05.2019 bekräftigt, jedoch soll zusätzlich der Alternativvorschlag der WGN mit Verschiebung der Flächen nach Nordwesten überprüft werden. Das entsprechende Gutachten ist der Vorlage beigelegt.

Die Verschattungssituation der Alternativfläche durch die Bewaldung im Süden und im Westen wirkt sich negativ auf die Stromproduktion der Solaranlage aus. Die Nähe zur Bewaldung verursacht einen erhöhten Wartungsaufwand der Anlage, bedingt durch eine stärkere Verschmutzung der Anlage. Hinzu kommt ein erforderlicher Sicherheitsabstand zum Wald. Das Gefälle der Alternativfläche wird den Bauablauf negativ beeinflussen, da eine Unterbrechung der Reihen / Unterkonstruktion notwendig ist. Durch die größere Entfernung der Alternativfläche zum Netzverknüpfungspunkt entstehen höhere Kosten für die Anbindung der Anlage an das Stromnetz.

Hinzu kommt die Ablehnung eines betroffenen Grundstückseigentümers für eine Verpachtung.

Abschließend ist gemäß Bewertung die Ursprungsfläche gegenüber der Alternativfläche in allen Belangen vorzuziehen.

Auch sollten durch den Gemeindevorstand weitere Alternativstandorte benannt werden. Folgende Flächen wurden durch die Verwaltung nach grober Durchsicht betrachtet, sind jedoch augenscheinlich alleine schon aufgrund ihrer geringen Größe nicht wirklich sinnvoll nutzbar.

- Gemarkung Königshofen, Flur 16, Flst. 26/1
→ 2.000 m² →
- Gemarkung Königshofen, Flur 20, Flst. 17/1
→ 1.700 m² → vermutlich sehr hoher Biotopwertausgleich nötig

- Gemarkung Niederseelbach, Flur 2, Flst. 66/7
→ 4.125 m²
- Gemarkung Niederseelbach, Flur 5, Flst. 64
→ 2.980 m² → Grünland
- Gemarkung Niederseelbach, Flur 5, Flst. 62
→ 8.160m² → Grünland

Ferner wurden vier Flächen im Autal begutachtet, welche aber nicht in Betracht gezogen werden können, weil hier ein zu hoher Eingriff nötig wäre. Ferner handelt es sich hier auch um Grünland und stellt keine wirkliche Alternative zu Ackerland dar. Konversionsflächen stehen nicht zur Verfügung.

Die vom Ortsbeirat Oberjosbach vorgeschlagene Fläche „Hartemußkippe“, befindet sich bei interessierten Betreibern derzeit in der Prüfung. Es handelt sich allerdings um eine Privatfläche.

Um Klarheit zu erhalten, welche Flächen im Gemeindegebiet sich für Freiflächen-Photovoltaikanlagen grundsätzlich eignen, wird vorgeschlagen, eine umfassende Potenzialanalyse durch ein spezialisiertes Fachingenieurbüro in Auftrag zu geben. Hierbei sind die unterschiedlichen Gesichtspunkte näher zu untersuchen wie z.B. Geländeneigung, naturschutzrechtliche Restriktionen, Hochspannungsleitungen, wirtschaftliche Flächengrößen, Eigentumsverhältnisse, Entfernung zu Einspeisepunkten, Vorgaben des Energiewirtschaftsrechts.

Beteiligungsmodell

Für eine Bevölkerungsbeteiligung ist vorzugsweise eine regionale Genossenschaft denkbar, welche Trianel nach Satzungsbeschluss des B-Plans einen Teil der Anlage schlüsselfertig abkauft und dann betreibt. Der Rahmen richtet sich nach dem generierten regionalen Kapital; es empfiehlt sich ggf. eine 750kW-Anlage von knapp einem Hektar Fläche, da hier eine höhere EEG-Vergütung zu erwarten ist.

Nähere Ausführungen könnten gesondert nach erfolgter Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan getätigt werden.

Da aus Sicht der Verwaltung alle offenen Fragen abgearbeitet wurden, könnte rein rechtlich nun zügig mit den frühzeitigen Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit begonnen werden, Hierzu müsste zuvor den Vorentwürfen zugestimmt werden, damit diese als Planungsgrundlage Bestand haben. Aufgrund der vorherrschenden Pandemie ist noch seitens des Gemeindevorstandes „auszuloten“, in welcher Art und Weise die Öffentlichkeitsbeteiligung am besten durchzuführen wäre.

Nachdem die Eigentümer des Flurstücks Nr. 13 am nordwestlichen Rand des Gebietes ihre Zustimmung zum Pachtvertrag mit dem Vorhabenträger zurückgezogen haben, macht ein Verbleib der Fläche im Geltungsbereich keinen Sinn.

Der Gemeindevorstand erhält die Vorlage vor der Beratung im Ortsbeirat Niederseelbach zur reinen Information. Nach Beratung im Ortsbeirat Niederseelbach und der daraus folgenden Meinungsbildung wird die Angelegenheit im Gemeindevorstand und in den weiteren Gremien der Gemeinde Niedernhausen ausführlich beraten.

Anlagen:

- 1 Vorentwurf Bebauungsplan (Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht, Textliche Festsetzungen)
- 2 Vorentwurf (Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht)
- 3 Bestandsaufnahme
- 4 Landschaftsbildanalyse
- 5 Lärmschutzgutachten
- 6 Prüfbericht Alternativfläche
- 7 Alternativflächen Gemeinde
- 8 Layout Modultisch