

	<b>Gemeindevorstandsvorlage</b>	
	<b>Vorlagen-Nr.:</b> GV/0186/2021-2026	<b>Vorlagenbearbeitung:</b> Marco Grein
<b>Aktenzeichen:</b> FD III/1.610-20, 611-75	<b>Federführung:</b> Fachbereich III	<b>Datum:</b> 10.08.2023

**Photovoltaik-Freiflächenanlage Niederseelbach - hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Einstellung des Bebauungsplanverfahrens "Solarpark Niederseelbach" und Zustimmung zum privilegierten Vorhaben im Außenbereich**

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

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 30/2019 „Solarpark Niederseelbach“ sowie für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eingestellt.
2. Die als Anlage 1 beigefügten Beschlussempfehlungen zum Vorhaben „Photovoltaik-Freiflächenanlagen Niederseelbach“ (ursprünglich zum Bebauungsplan Nr. 30/2019 „Solarpark Niederseelbach“) werden nach sorgfältiger Abwägung als Stellungnahmen der Gemeinde Niedernhausen beschlossen. Die betreffenden Einwender sind vom Ergebnis der Abwägung zu benachrichtigen.
3. Dem städtebaulichen Vertrag (Anlage 2) wird zugestimmt
4. Die Gemeinde Niedernhausen stimmt der Realisierung des Bauvorhabens „Photovoltaik Freiflächenanlage Niederseelbach“, Bauherr: Trianel Energieprojekte GmbH&Co. KG, Aachen (Anlagen 3 und 4), als privilegiertes Vorhaben im Sinne § 35 Abs. 1 Nr. 8 bb) Baugesetzbuch grundsätzlich zu. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, beim Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Genehmigung zu erteilen

5. Der „Erklärung zur finanziellen Beteiligung von Kommunen am Ausbau von Freiflächensolaranlagen im Rahmen des § 6 EEG 2023“ (Anlage 5 und 6) wird zugestimmt.
6. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, einen Pachtvertrag für die gemeindeeigenen Flurstücke 13 und 14 abzuschließen.

Reimann  
Bürgermeister

### **Finanzielle Auswirkung:**

Teilhaushalt: 1118 und 5310

Sachkonto / I-Nr.: 1190100/5004000 (Pacht) und 53100100/xxx (Zuwendung nach § 6 EEG)  
Auftrags-Nr.: ---

Die jährlichen Pachteinnahmen pro Jahr liegen zwischen 1.953 € im ersten Jahr und 2.637 € ab dem 26. Jahr.

Die Einnahmen aus der Zuwendung nach § 6 EEG (siehe Anlage 5 und 6) betragen 0,2 ct/kWh, somit bei ca. 5 Mio. kWh/Jahr ca. 10.000 € jährlich.

### **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung hat am 15.05.2019 (GV/0719/2016-2021) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/2019 „Solarpark Niederseelbach“ beschlossen. In einem ersten Schritt sollte ein festgelegter Fragenkatalog bearbeitet und beantwortet werden und eine Prüfung von Alternativflächen erfolgen.

Es wurde die Beantwortung des Fragenkataloges (Vorlage GV/1091/2021-2026), das Ergebnis der Prüfung von Alternativflächen sowie ein Vorentwurf für Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeindevertretung vorgelegt. Nach deren am 08.09.2021 erfolgten Zustimmung zu dieser Vorlage wurden im Zeitraum Oktober 2021 – Januar 2022 die Bürger und die Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Es gingen insgesamt 34 Stellungnahmen von Bürgern sowie eine Vielzahl an Stellungnahmen der TÖB ein (Anlage 1).

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.05.2022 zur Vorlage GV/0257/2021-2026 wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 13 und 14 erweitert und im Juli/August 2022 zur Rechtssicherheit eine erneute Beteiligung der Bürger und Träger öffentliche Belange durchgeführt. Hierbei waren 15 Stellungnahmen seitens der Bürger und mehrere Stellungnahmen der TÖB zu verzeichnen (Anlage 1).

Am 01.01.2023 trat das „Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ (BGBl. 2023 I Nr. 6 vom 11.01.2023) in Kraft. Dieses beinhaltet u.a. eine neue Regelung des § 35 Baugesetzbuch (BauGB), wonach u.a. entlang von Haupt-Eisenbahnlinien Freiflächen-Photovoltaikanlagen als privilegierte Anlagen zulässig sind (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 bb). Es bedarf demnach in den genannten Bereichen seitdem keines Bebauungsplanes mehr, um PV-Anlagen wie in Niederseelbach geplant, zulassen zu können. Vielmehr ist es ausdrücklicher Wille des Gesetzgebers, solche Anlagen regelmäßig und erleichtert im Außenbereich entlang von Verkehrsstrassen anzusiedeln.

Hinzu kommt, dass seitens des Regierungspräsidiums als Ausgleich für einen Bebauungsplan im Regionalen Grünzug ein flächengleicher Ausgleich gefordert wurde. Da

sich annähernd das ganze Gemeindegebiet Niedernhausen im Regionalen Grünzug laut Regionalplan Südhessen befindet, ist dieser Ausgleich aber kaum leistbar. Bei privilegierten Einzelbauvorhaben im Außenbereich hingegen entfällt nach ausdrücklicher Auskunft des Regierungspräsidiums die Verpflichtung zum Ausgleich.

Aus den vorgenannten Gründen ist ein Bebauungsplan nach aktueller Rechtslage nicht mehr erforderlich bzw. würde die Realisierung des Vorhabens wegen der kaum erfüllbaren Pflicht zum Flächenausgleich eher hinderlich sein. Das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ist damit entfallen. Daher empfiehlt die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren sowie das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan einzustellen. Um dem politischen Willen der Gemeindevertretung, das Projekt zu realisieren, nachzukommen, ist dem Vorhaben nunmehr als privilegiertes Einzelbauvorhaben im Außenbereich zuzustimmen.

Bürger und Träger öffentlicher Belange haben allerdings im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Stellungnahmen abgegeben, die vor einer Entscheidung der Gemeindevertretung dennoch ausreichend gewürdigt und in die Entscheidungsfindung zum Vorhaben insgesamt miteinbezogen werden sollten, auch wenn das Bebauungsplanverfahren selbst eingestellt wird. Letztlich sind die dort aufgeworfenen Fragen weiter entscheidungsrelevant, weswegen eine entsprechende Würdigung wie auch bei Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens vorbereitet wurde.

Ergänzende Planvorlagen sind als Anlage 3 und 4 beigelegt. Die Pläne unterscheiden sich nicht wesentlich von der Planung laut Vorentwurf Bebauungsplan. Im westlichen Planbereich wurde allerdings auf Grundlage des erweiterten Artenschutzgutachtens (Anlage 7), des Pflegeplans (Anlage 8) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Modulbelegung im Umfeld eines geschützten Biotops „Magere Flachland-Mähwiese“ / „Erlen-Gebüsch“ reduziert. Die Maßnahmen aus dem Pflegeplan werden die Beeinträchtigung des Biotops weiter reduzieren.

Gemäß Pkt. 3.9.2 Anlage zu § 63 Hess. Bauordnung sind PV-Freiflächenanlagen bauordnungsrechtlich lediglich der Gemeinde anzuzeigen und bedürfen keiner Baugenehmigung. Erforderlich ist hingegen eine naturschutzrechtliche Genehmigung, da Vorhaben im Außenbereich stets eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs unter Beachtung des Artenschutzes bedürfen. Hierbei wird auch die Gemeinde beteiligt.

Zur Regelung der gegenseitigen Rechte und Pflichten ist ein städtebaulicher Vertrag erforderlich (Anlage 2). Dieser regelt u.a. die vollständige Kostenübernahme durch den Investor, auch für die entstandenen Kosten des Bebauungsplanverfahrens sowie den Ausbau des Wirtschaftsweges im Bereich der PV-Anlage auf Kosten des Investors.

Der Gesetzgeber hat im § 6 des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, an Freiflächen-PV-Anlagen finanziell zu profitieren. Hierzu soll eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen werden (Anlage 5 und 6).

Die Flurstücke Nr. 13 und 14 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Niedernhausen, nachdem diese per Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.05.2022 (GV/0223/2021-2026) mit dem Ziel der Verpachtung an Trianel erworben wurden. Aus diesem Grund wird der für Pachtangelegenheiten zuständige Gemeindevorstand beauftragt, einen entsprechenden Vertrag abzuschließen. Die festgelegte Pachthöhe ergibt sich ebenfalls aus dem vorstehend genannten Beschluss zum Grunderwerb.

Grein  
Fachbereichsleitung III  
Bauen und Wohnen, Umwelt

**Anlagen:**

- 1 – Abwägungstabellen frühzeitige Beteiligung
- 2 – Städtebaulicher Vertrag
- 3 – Modulbelegungsplan
- 4 – Plan Module
- 5 – Vereinbarung § 6 EEG
- 6 – Anlage zur Vereinbarung § 6 EEG
- 7 – Ergänztes Artenschutzgutachten
- 8 – Pflegeplan