

Bebauungsplan für den Bereich eines zukünftigen Freiflächenphotovoltaikparks „Solarpark Springen“, Heidenrod-Springen hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung <i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Datum</i> 06.11.2024 <i>Aktenzeichen</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Vorberatung	11.11.2024	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	13.11.2024	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	29.11.2024	Ö

I. Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass auf Basis der Beschlussfassung vom 06.09.2024 (TOP 10) zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen, für die in der Potenzialanalyse erarbeiteten Konzentrationszonen im Gemeindegebiet, die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens mit entsprechenden Vorhabenträgern notwendig ist.
2. Die Gemeindevertretung nimmt die Vorhabenbeschreibung „Solarpark Springen“ des Vorhabenträgers reVenton Asset Partners GmbH vom 01.11.2024, die dieser Vorlage als Anlage beiliegt, zur Kenntnis.
3. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Freiflächenphotovoltaikparks (Solarpark) in der Gemarkung Springen ist die Erstellung eines Bebauungsplanplanes erforderlich. Das Bauleitplanverfahren zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes als auch zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden parallel bearbeitet.
4. Der Geltungsbereich für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung und die Erstellung eines Bebauungsplanes umfasst die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Springen:

lfd Nr.	Flur	Flurstücke
1	10	40 teilweise
2	10	41 Weg, teilweise
3	10	46 teilweise
4	10	47 teilweise
5	10	49 teilweise
6	10	50 Weg, teilweise

7	10	51 Weg, teilweise
8	5	71 teilweise
9	5	72 Weg, teilweise
10	5	73 Weg, teilweise
11	5	74 teilweise
12	5	75 teilweise
13	5	76 Weg, teilweise
14	5	77 teilweise
15	5	78 teilweise
16	5	79 teilweise
17	5	86 Weg, teilweise
18	5	90 teilweise
19	5	91 teilweise
20	5	92 teilweise
21	5	93 teilweise
22	5	94 Weg, teilweise
23	5	95 teilweise
24	5	96 Weg, teilweise
25	5	97 teilweise
26	5	98 Weg, teilweise
27	5	99 teilweise
28	5	100 Weg, teilweise
29	5	101 teilweise

5. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, ein Planungsbüro mit der Ausarbeitung der notwendigen bauplanungsrechtlichen Unterlagen zu beauftragen.
6. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, im Rahmen des Scopings mit den Trägern öffentlicher Belange parallel die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.
7. Der Gemeindevorstand wird beauftragt im Rahmen des Scopings mit den Trägern öffentlicher Belange die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu klären und auf Basis dieser Stellungnahmen einen Entwurf des Bebauungsplanes zu erarbeiten.

II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 06.09.2024, TOP 10, die Potenzialanalyse zur Darstellung von Konzentrationszonen für Freiflächenphotovoltaikanlagen im Gemeindegebiet der Gemeinde Heidenrod beschlossen.

Auf Basis der nun vorliegenden Potenzialanalyse hat der Vorhabenträger reVenton Asset Partners GmbH einen Antrag auf Durchführung eines Bauleitplanverfahren zur Errichtung eines Freiflächenphotovoltaikparks (Solarpark) im Ortsteil Springen gestellt. Das Konzept zur Errichtung des Solarparks bezieht sich auf die für die Gemarkung Springen in der Potenzialanalyse ausgewiesenen Konzentrationszonen und ist dieser Vorlage beigelegt.

Auch der Vorlage beigelegt ist die Kostenübernahmeerklärung des Vorhabenträgers.

III. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben sind durch den Vorhabenträger durch eine Erklärung zur Kostenübernahme sichergestellt.

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

1	2024-11-01 Vorhabenbeschreibung Solarpar Springen, reVenton Asset Partners GmbH
2	2024-11-01 Kostenübernahmeerklärung Solarpark Springeneerklärung_signed



Vorhabenbeschreibung Solarpark Springen

reVenton Asset Partners GmbH

Heidenrod, 01.11.2024

0. Anlass der Planung

Das aktuelle Bundesklimaschutzgesetz zielt auf die Treibhausgasneutralität Deutschlands bis zum Jahr 2045. Der Anteil erneuerbarer Energien an der Energieerzeugung lag 2020 in Hessen bei knapp 25%.

Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt einen substanziellen Beitrag zum Ausbau von Freiflächenphotovoltaikanlagen zu leisten. Gleichzeitig soll ein „Wildwuchs“ solcher Anlagen auf Gemeindegebiet vermieden werden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.09.2023 unter dem Tagesordnungspunkt TOP 10 einen Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes als öffentlicher Teilflächennutzungsplan zur Darstellung von Konzentrationszonen für Freiflächenphotovoltaikanlagen (TPKV) für das Gemeindegebiet der Gemeinde Heidenrod gefasst. Auf Basis dieses Aufstellungsbeschlusses und eines Kriterienkataloges hat der Gemeindevorstand das Planungsbüro Hendel beauftragt, ein Konzept zur Umsetzung zu erarbeiten. Im Rahmen der Konzeption wurde verwaltungsseitig festgelegt, dass zunächst eine **Potenzialanalyse** erstellt werden soll, auf der dann die jeweiligen städtebaulichen Planungen basieren sollen.

Die nun vorliegende Potenzialanalyse für das Gemeindegebiet zeigt **Konzentrationszonen** der Freiflächenphotovoltaik auf der Achse zwischen den Ortsteilen Springen, Huppert und Laufenselden. Diese Bereiche sind bereits geprägt von Projekten zur Erzeugung von regenerativen Energien und hier können auch die entsprechenden Infrastrukturen wie kurze Netzanbindungen zur Verfügung gestellt werden. Dieser Fakt ist ursächlich, dass das übrige Gemeindegebiet hinsichtlich der Ausweisung von größeren Flächen nicht in Betracht kommt, da in diesen Teilen des Gemeindegebietes keine entsprechende Netzanbindung verfügbar sind, sondern die entsprechenden Netzanbindungen dann über größere Entfernungen bereitgestellt werden müssen, was zur erheblichen wirtschaftlichen Einschränkung für den Betrieb von Freiflächenphotovoltaikanlagen führen wird.

Bei der Potenzialanalyse wurde insbesondere den restriktiven Festsetzungen der Gemeindevertretung hinsichtlich der Bodenertragsmesszahlen Rechnung getragen, insofern ist auch festzustellen, dass gerade die **Fläche in Springen** für die Ausweisung von Freiflächenphotovoltaikanlagen prädestiniert ist. Die Bodenertragsmesszahl liegt deutlich unter dem Referenzwert.

Mit Beschlussfassung aus der Gemeindevertretungssitzung vom 06.09.2024 wurde unter **TOP 10** Flächennutzungsplan, öffentlicher Teilflächennutzungsplan zur Darstellung von Konzentrationszonen für Freiflächenphotovoltaikanlagen (TPKV) für das Gemeindegebiet der Gemeinde Heidenrod) der Gemeindevorstand beauftragt, mit entsprechenden Vorhabensträgern und Projektentwicklern für die jeweiligen Konzentrationszonen ein Konzept zur Umsetzung zu erarbeiten.

Die reVenton Asset Partners GmbH befindet sich derzeit gemeinsam mit der Springer Wind in der Umsetzungsplanung von 3 Windenergieanlagen und deren Netzinfrastruktur im Ortsteil Springen. Im Folgenden soll hiermit ein Konzept zur Umsetzung eines Solarparks auf Flächen der Konzentrationszone in Springen mit gemeinsamer Nutzung der Netzinfrastruktur des Windparks vorgestellt werden.

1. Ziel der Planung

Ziel dieser Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer PV-FFA sowie den dazugehörigen Nebenanlagen in Heidenrod-Springen.

Das Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von **ca. 27,3 ha**, südlich vom Ortsteil Springen. Das geplante Layout des Vorhabenträgers ist mit **ca. 26,3 ha** etwas kleiner. In Abbildung 1 ist die für den Standort Heidenrod-Springen ausgewiesene Potenzialfläche (Konzentrationszone) aus dem Beschlussauszug der Gemeindevertretersitzung vom 06.09.2024 dargestellt. Demgegenüber zeigt Abbildung 2 das geplante Projektlayout des Vorhabenträgers reVenton Asset Partners GmbH. Das geplante Layout befindet sich komplett im Bereich der Potenzialfläche (Konzentrationszone) der Gemeinde. Lediglich im südlichen Bereich wurde für das Projektlayout aufgrund der Nähe zur benachbarten Windenergieanlage (WEA) ein Teil nicht beplant.

Ziel bei der Planung des Solarparks ist es, insbesondere eine Einvernehmlichkeit mit den landesplanerischen Zielen Hessens und den Anforderungen der Gemeinde Heidenrod herzustellen, wie sie in den Konzentrationszonen aus der Potentialanalyse dargestellt sind.

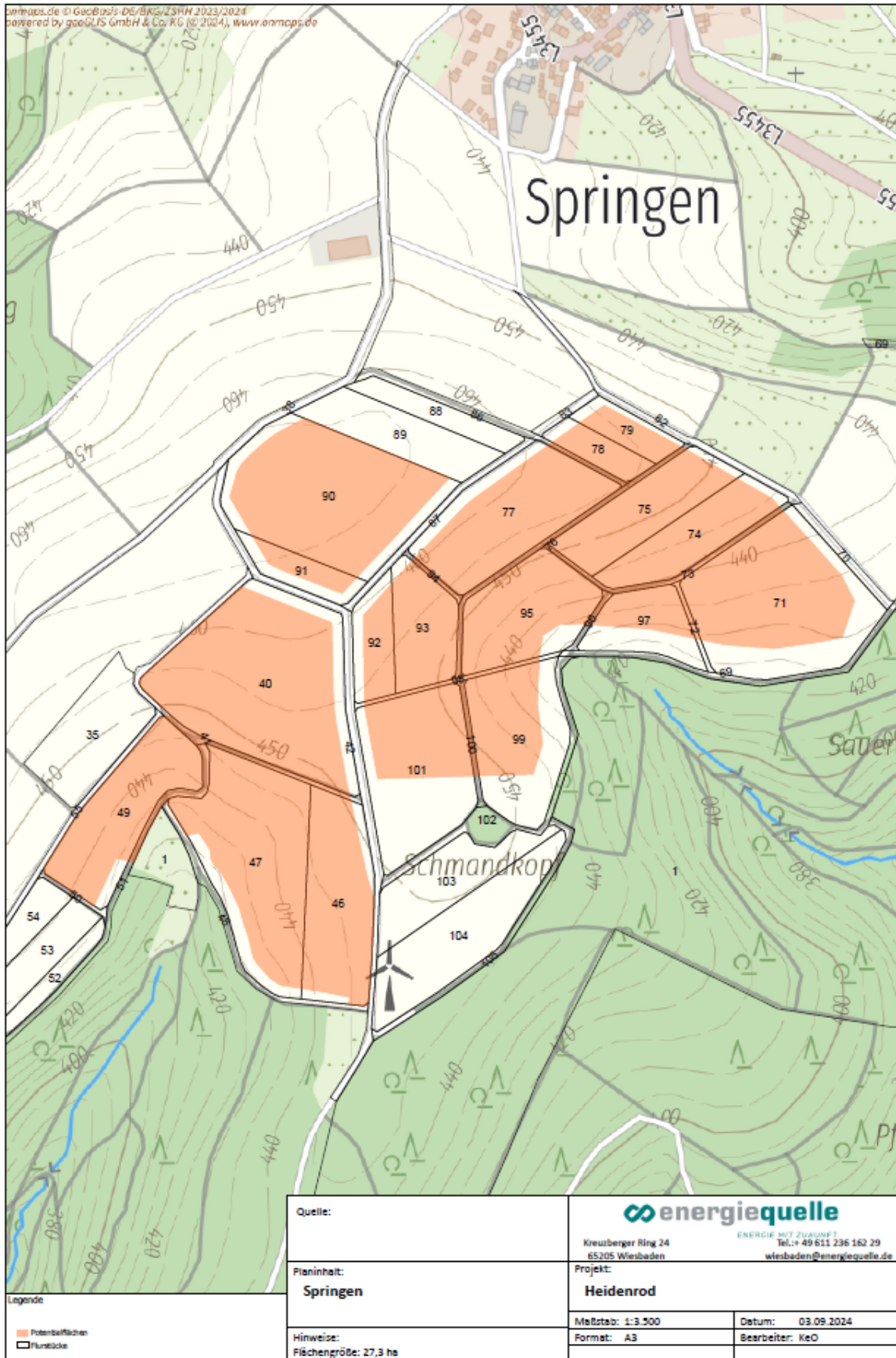


Abbildung 1: Darstellung der Konzentrationszonen aus der Potenzialanalyse im Gemeindegebiet Heidenrod-Springen



Abbildung 2: Geplantes Layout für die Errichtung des Solarparks Springen durch den Vorhabenträger reVenton Asset Partners



Abbildung 3: Luftbild über das geplante Layout für die Errichtung des Solarparks Springsen durch den Vorhabenträger reVenton Asset Partners

2. Details zum PV-FFA Vorhaben in Springsen

Im Folgenden wird der Standort der geplanten PV-FFA vorgestellt. Über die Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück lässt sich die Fläche konkret beschreiben. Die Bilder zeigen die Umriss der betreffenden geplanten Fläche. Das städtebauliche Konzept sowie die voraussichtliche **Zuwegung** werden dargelegt bzw. sind im weitesten schon **durch die realisierten Windenergieanlagen vorgegeben**.

2.1 Beschreibung des Plangebiets und planerisches Konzept

Das Plangebiet liegt südlich vom OT Springsen und gliedert sich über mehrere Teilflächen. Von Springsen aus sind alle Teilflächen über erschlossene Straßen und Wege erreichbar. Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Status Nutzungsvertrag
Springsen	10	40 teilweise	Nutzungsvertrag unterzeichnet
	10	41 Weg, teilweise	Zu verhandeln mit Gemeinde
	10	46 teilweise	Nutzungsvertrag unterzeichnet
	10	47 teilweise	Nutzungsvertrag in Verhandlung
	10	49 teilweise	Nutzungsvertrag unterzeichnet
	10	50 Weg, teilweise	Zu verhandeln mit Gemeinde
	10	51 Weg, teilweise	Zu verhandeln mit Gemeinde
	5	71 teilweise	Nutzungsvertrag unterzeichnet
	5	72 Weg, teilweise	Zu verhandeln mit Gemeinde
	5	73 Weg, teilweise	Zu verhandeln mit Gemeinde
	5	74 teilweise	Nutzungsvertrag unterzeichnet
	5	75 teilweise	Nutzungsvertrag unterzeichnet
	5	76 Weg, teilweise	Zu verhandeln mit Gemeinde
	5	77 teilweise	Nutzungsvertrag unterzeichnet
	5	78 teilweise	Nutzungsvertrag in Verhandlung

5	79 teilweise	Nutzungsvertrag in Verhandlung
5	86 Weg, teilweise	Zu verhandeln mit Gemeinde
5	90 teilweise	Nutzungsvertrag unterzeichnet
5	91 teilweise	Nutzungsvertrag in Verhandlung
5	92 teilweise	Nutzungsvertrag unterzeichnet
5	93 teilweise	Nutzungsvertrag in Verhandlung
5	94 Weg, teilweise	Zu verhandeln mit Gemeinde
5	95 teilweise	Nutzungsvertrag unterzeichnet
5	96 Weg, teilweise	Zu verhandeln mit Gemeinde
5	97 teilweise	Nutzungsvertrag unterzeichnet
5	98 Weg, teilweise	Zu verhandeln mit Gemeinde
5	99 teilweise	Nutzungsvertrag unterzeichnet
5	100 Weg, teilweise	Zu verhandeln mit Gemeinde
5	101 teilweise	Nutzungsvertrag unterzeichnet

Die geplanten Solarparkflächen grenzen unmittelbar an den bestehenden Windpark an und passen sich aufgrund dieser **energiewirtschaftlichen Vorprägung** ausgezeichnet in das Landschaftsbild ein. Die Nutzung als PV-Standort soll in der Weise erfolgen, dass die vorrangige Nutzung als Standort für Windenergieanlagen nicht beeinträchtigt wird und mehrfache Synergien genutzt werden sollen. Dies wäre zum Beispiel die vorhandene Zuwegung, die Nutzung eines **gemeinsamen Netzanschlusses** und die **Vermarktung des erzeugten erneuerbaren Stromes** an regionale Gewerbebetriebe.

Alle betreffenden Grundstücke werden mittels privatrechtlich geschlossener Nutzungsverträge mit den Eigentümern langfristig gesichert.



Abbildung 4: Ansicht auf das Areal nebst Windrädern



Abbildung 5: Weitere Ansicht auf das Plangebiet nebst Windrädern und vorhandener Zuwegung



Abbildung 6: Weitere Ansicht des Plangebiets und des vorgeprägten Landschaftsbildes

2.2 Kommunale Wertschöpfung

Die Planung wird sicherstellen, dass der geplante Solarpark einen positiven Beitrag zu Klimaschutz, Biodiversität, Natur- und Umweltschutz sowie der ländlichen Entwicklung leistet. Nach Möglichkeit werden lokale Betriebe beim Bau und während des Betriebs der Anlage eingebunden, um die regionale Wertschöpfung vor Ort zu stärken.

Die Installation der PV-FFA eröffnet für die Gemeinde darüber hinaus eine verlässliche laufende Einnahmequelle. Entsprechend der Regelung in § 6 EEG (2023) wird der Vorhabenträger zum rechtlich frühestmöglichen Zeitpunkt eine verbindliche Vereinbarung über die finanzielle Beteiligung mit der Gemeinde Heidenrod treffen. Aktuell erlaubt §6 Abs. 3 EEG bei Freiflächen-PV-Anlagen die Zahlung von **bis zu 0,2 ct/kWh** der tatsächlich eingespeisten Strommenge. Bei der momentan geplanten Leistung von ca. 35 MWp und einer Jahresstromproduktion von rd. 35 Mio. kWh könnte die **jährliche Summe ca. 70.000 EUR** ausmachen. Hinzu kommen Gewerbesteuerereinnahmen, mit denen besonders in der zweiten Hälfte der Betriebsdauer zu rechnen sein wird. Darüber hinaus kann die notwendige Nutzung kommunaler Wege und die Verlegung der Kabeltrassen auf Grundstücken der Gemeinde während der Realisierung und des Betriebs der PV-FFA zusätzliche Einnahmen aus Gestattungsverträgen einbringen.

Es ist darüber hinaus geplant, den **Bürgern der Gemeinde Heidenrod** eine **Beteiligungsmöglichkeit** an der Betreibergesellschaft in Form von Nachrangdarlehen in Kooperation mit einem lokalen Finanzinstitut zu ermöglichen.

Abgesehen von der wirtschaftlichen Wertschöpfung, dient die PV-FFA dem Klimaschutz durch den nachhaltigen Ausbau erneuerbarer Energien. Ein Pluspunkt für das Image jeder Gemeinde.

2.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzung

Der geplante Solarpark wird ausschließlich im Bereich der festgesetzten Konzentrationszonen errichtet. Im Vorfeld der Montage sind i.d.R. keine Erdarbeiten, bis auf Kabelgräben oder Geländebewegungen, erforderlich. Zur Befestigung der Solarmodule im Boden werden diese auf in das Erdreich gerammte Stützen aufgestellt. Die Ausrichtung der Modultische erfolgt voraussichtlich nach Süden geneigt bei einem Neigungswinkel von 12-20°. Zwischen den Reihen der Modultische soll ein Abstand von 3,5 m eingehalten werden. Die Höhe der Modultische und der geplanten Nebenanlagen (Trafostationen etc.) liegt unter 5 m.

Der verwendete Modultyp steht derzeit noch nicht final fest. Es werden jedoch Module namhafter Hersteller nach aktuellem Stand der Technik verbaut.

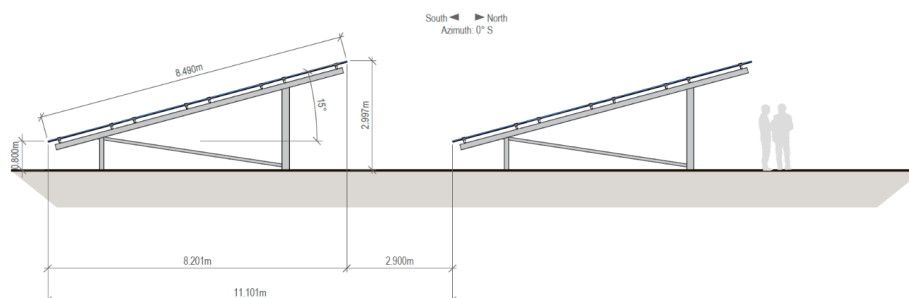


Abbildung 7: Schematischer Querschnitt der Modultische (exemplarisch, ohne Maßstab)



Abbildung 8: Beispielhafte Darstellung des Solarparks mit aufgeständerten Modultischen

3. Bau und Betrieb

3.1 Stromeinspeisung

Der endgültige Netzverknüpfungspunkt sowie der Verlauf der Kabeltrasse werden im Zuge des B-Plan-Verfahrens festgelegt, mit den Betreibern der Windenergieanlagen synchronisiert und mit den beteiligten Instanzen abgestimmt.

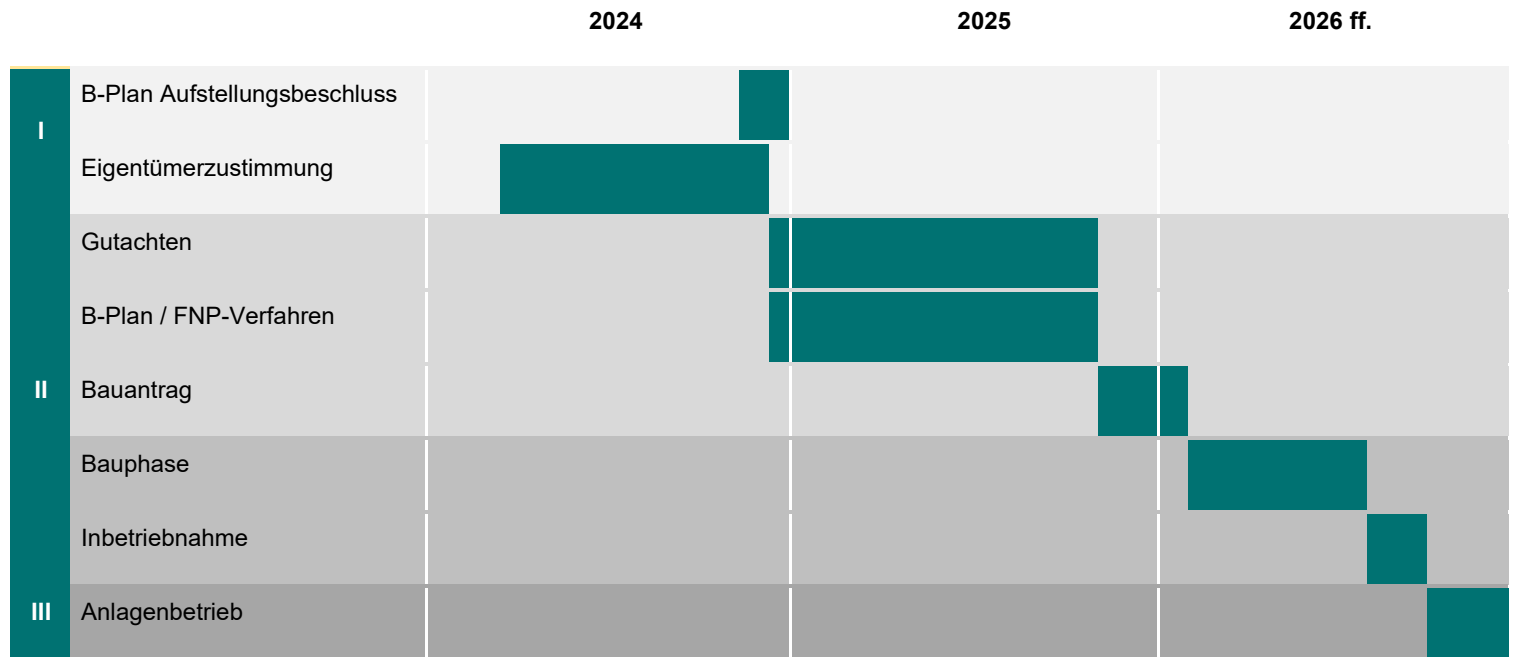
3.2 Betriebsdauer, Kosten und Rückbau

Die Anlage ist für eine Betriebsdauer von 30 Jahren konzipiert. Der kommunalen Verwaltung entstehen durch die Umsetzung des Vorhabens keine Kosten.

Der Rückbau der gesamten Anlage ist ohne großen Aufwand möglich. Der Boden ist nur an wenigen Stellen versiegelt (Wechselrichter/Trafostation), die auf der gesamten Fläche nur eine minimale Teilfläche beanspruchen. Auf der übrigen Fläche werden Pfosten in die Erde gerammt, die im Zuge des Rückbaus unkompliziert samt Unterkonstruktion entfernt werden können.

3.3 Zeitlicher Projektplan

Nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wird mit einem Planungsbüro das eigentliche Bauleitplanverfahren in Zusammenarbeit mit der Gemeinde sowie der Bauverwaltung abgestimmt. Es ist davon auszugehen, dass ab diesem Zeitpunkt die Planung ca. ein Jahr dauern wird. Im Anschluss wird auf Basis des Bebauungsplans der Bauantrag für die PV-Anlage eingereicht. Nach positivem Bescheid folgen dann der Bau und die Inbetriebnahme. Sämtliche Kosten, die während dieser Zeit anfallen, werden durch den Vorhabenträger getragen.



4. Kostenübernahme und Städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrags)

Wir verpflichten uns als Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Heidenrod zur Kostenübernahme und Umsetzung des Projektes über einen städtebaulichen Vertrag bzw. eines Erschließungsvertrags. Die Gemeinde Heidenrod wird von sämtlichen Verkehrssicherungspflichten und Wegebaulasten freigehalten. Die benötigte Solarparkfläche verbleibt im Eigentum der Grundstückseigentümer, welche die Fläche für die Laufzeit der Anlage dem Vorhabenträger vertraglich zur Nutzung überlassen.

Vorläufiger Vorhabenträger ist die reVenton Asset Partners GmbH, Theatinerstr. 14, 80333 München. reVenton unterstützt Landwirte und Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen in Hessen und derzeit fünf weiteren Bundesländern bei der Entwicklung von Solarparks durch Finanzierung der Planungsphase und wird Gesellschafter der noch zu gründenden Betreibergesellschaft für den Solarpark sein. Die Betreibergesellschaft wird als Gemeinschaftsunternehmen mit der Firma Becker und Schmidt GbR aus Heidenrod gegründet und wird ihren Gesellschaftssitz ebenfalls im Gemeindegebiet Heidenrod haben. Sie wird alle notwendigen Leistungen zur Entwicklung und zum Betrieb des geplanten Solarparks erbringen.

Hinter reVenton stehen deutsche Familienunternehmer, die ihren Beitrag zur Umsetzung der Energiewende leisten wollen. Geschäftsführer sind Dr. Camillo Khadjavi, der gleichzeitig auf Flächen seines Familienbetriebs und weiteren ortsansässigen Eigentümern in Brandenburg einen Solarpark entwickelt, sowie Marc Niem, ehemals als Geschäftsführer bei der BayWa r.e. für die technische Betriebsführung von Solar- und Windparks in Deutschland verantwortlich. Die Firma Becker und Schmidt GbR ist ortsansässiger, langjähriger Eigentümer wesentlicher Flächen im Planungsgebiet sowie landwirtschaftlicher Bewirtschafter aller vom geplanten Solarpark betroffenen Flächen.

reVenton Asset Partners GmbH
Theatinerstraße 14 | 80333 München

Gemeinde Heidenrod
z. Hd. Herrn Bürgermeister Volker Diefenbach
Rathausstraße 9
65321 Heidenrod-Laufenselden

München, 01.11.2024

Erklärung zur Kostenübernahme im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens und der Erstellung eines Erschließungsvertrages für den Freiflächenphotovoltaikpark Heidenrod-Springen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Diefenbach,
sehr geehrte Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod,

hiermit erklären wir, dass sämtliche Kosten, die bei der Gemeinde Heidenrod im Zusammenhang mit dem Bauleitplanungsverfahren und der Erstellung eines Erschließungsvertrages für das Projekt Freiflächenphotovoltaikpark in Heidenrod-Springen anfallen, vollständig von uns, der reVenton Asset Partners GmbH als Vorhabenträger sowie etwaigen Nachfolgeunternehmen übernommen werden. Dies schließt alle projektbezogenen Kosten ein, die im Rahmen der Planung, Genehmigung und Erschließung des Vorhabens für die Gemeinde entstehen.

Für die Gemeinde Heidenrod fallen damit durch dieses Verfahren keinerlei Kosten an. Die finanziellen Aufwendungen werden ausschließlich von den genannten Parteien getragen, wodurch sichergestellt wird, dass die Gemeinde nicht mit finanziellen Belastungen konfrontiert wird.

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit bei diesem Projekt und stehen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Marc Niem