



Solarpark Langenseifen

in der Stadt Bad Schwalbach

Vorschläge für eine alternative Standortdiskussion

Vorhabenträger: reVenton Asset Partners GmbH, Theatinerstraße 14, 80333 München

Projektentwicklung: bejulo GmbH Mainz, Dekan-Laist-Straße 15a, 55129 Mainz

Stand: 21.04.2022

Inhalt

1. Ziel und Zweck	3
2. Flächenalternativen	5
2.1. Übersicht	5
2.2. Kurzbeschreibung der Suchräume	6
2.3. Erstbewertung der Alternativstandorte	6
3. Ausblick.....	10
4. Kontakt für Rückfragen.....	10

1. Ziel und Zweck

Die Firma reVenton beabsichtigt die Entwicklung einer Freiflächensolaranlage im Stadtgebiet von Bad Schwalbach.

Hierzu wurden im Jahr 2021 Potenzialflächen im gesamten Stadtgebiet auf Basis anhand von verschiedenen Kriterien ermittelt.

Ein Kriterienkatalog zur Ermittlung von Photovoltaik-Freiflächenpotenzialen der Stadt lag nicht vor.

Für das Gebiet der Stadt Bad Schwalbach wurde zur Ermittlung potenziell geeigneter Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen eine mehrstufige Restriktionsprüfung durchgeführt.

Diese Restriktionsprüfung zielt auf eine Gebietsabgrenzung unter Anwendung verschiedenster naturschutzfachlicher sowie raumordnerischer Kriterien.

Die Ausschlusskriterien sind insbesondere rechtlich festgeschriebene Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Nationalparks, Naturdenkmale, Wasserschutzgebiete Zone I sowie nach Landesrecht geschützte Einzelbiotope. Zudem sind Waldflächen und Siedlungsflächen als Restriktionsflächen zu betrachten.

Raumordnerisch relevante Gebiete, die im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen als Vorranggebiete ausgewiesen sind und somit Ziele der Raumordnung darstellen, wurden bei der Flächenanalyse als Ausschluss für eine direkte Überplanung mit Photovoltaik angesehen.

Solche Vorranggebiete sind Vorranggebiete für Natur, Landwirtschaft, Forst, Abbau von Rohstoffen, Windenergienutzung und Hochwasser(-schutz) und regionaler Grünzug.

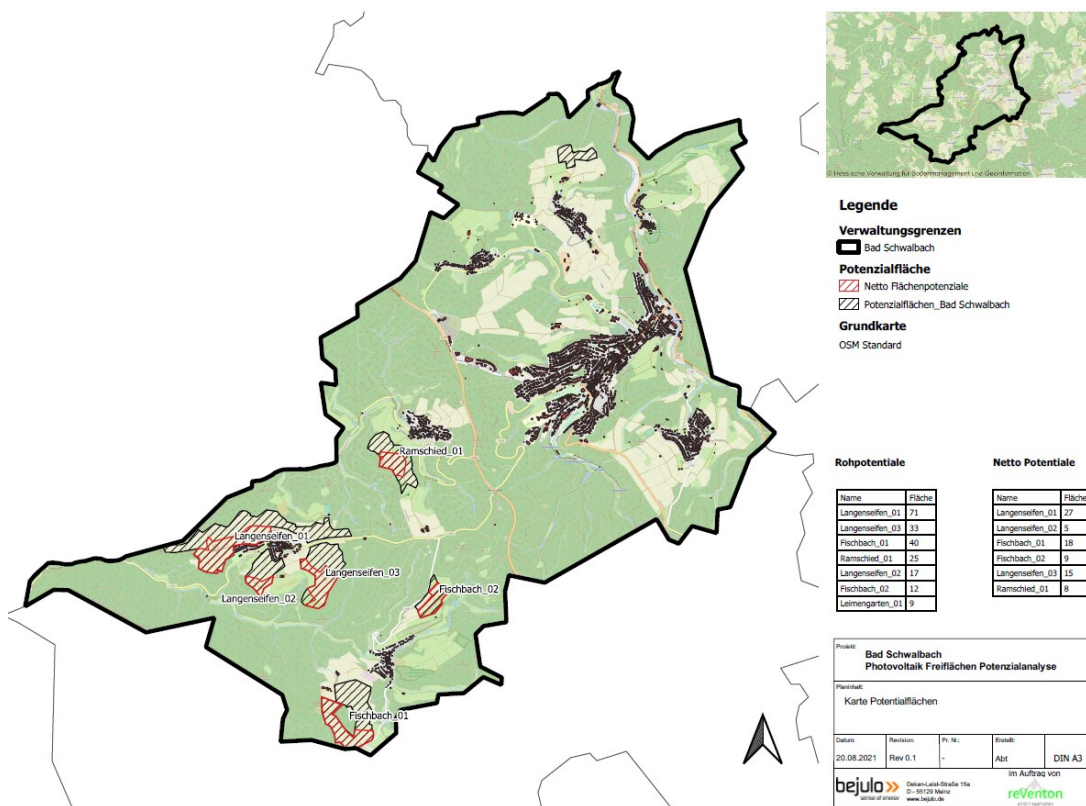


Abbildung 1: Karte der Potenzialflächen im Stadtgebiet (Bildquelle: Bejulo GmbH-2021)

Das Ergebnis dieser Untersuchung waren insgesamt 6 Potenzialflächen im gesamten Stadtgebiet, von denen 3 im Ortsteil Langenseifen lagen. Unter Anwendung weiterer Ausschlusskriterien (z. B. überregionale Wanderwege etc.) wurde in 2021 eine Fläche weiterverfolgt.

Die im Magistrat präsentierte Fläche nordwestlich von Langenseifen stieß im Rahmen der Vorstellung des Standortes bei der Ortsbeiratssitzung am 22.02.2022 auf breite Ablehnung durch den Ortsbeirat sowie den Bürgern von Langenseifen.

Wesentliche fachliche Ablehnungsgründe waren (Hinweis: Aufzählung ist nicht abschließend):

- Einsehbarkeit der Anlage durch weite Teile der Ortslage (negative Beeinträchtigung der Wohnfunktion)
- Unmittelbare Nähe zur Ortslage
- Gesamtgröße der Anlage
- Gefahr für Unterlieger durch Überflutung bei Starkregenereignissen
- Barrierewirkung der Anlage in Bezug auf Wildwechsel und Verlust von Äsungsflächen für Schalenwild
- Wahl des Premiumwanderweges Wisper-Trail als Ausschlusskriterium für Photovoltaik (soll nach Angaben der Bürger und des Ortsbeirates kein hartes Ausschlusskriterium sein)
- Unzureichende Diskussion/ Erörterung von Alternativen mit dem Ortsbeirat und der Bevölkerung

Im Rahmen der Ortsbeiratssitzung hat der Investor reVenton und die Firma bejulo angeregt, die Standortalternativen in einer Detailbetrachtung mit dem Ortsbeirat und den interessierten Bürgern, ergebnisoffen zu diskutieren.

Es wurden für die bislang durchgeführten Flächenabgrenzungen ergänzende Kriterien zur Flächenauswahl eingefügt.

Diese sind:

- Keine unmittelbare Nähe der PV Anlage zur Ortslage – Mindestabstand zu Wohngebäuden sowie kirchlichen Einrichtungen (hier: Kapelle und Friedhof). Vorschlag: mindestens 200m
- Verringerung der Einsehbarkeiten von den Siedlungsbereichen durch geänderte Standortabgrenzung und Vorschlag ergänzender Minimierungsmaßnahmen
- Verringerung/ Vermeidung einer Barrierewirkung durch Verringerung der Gesamtgröße der Einzelanlage und Gliederung der Anlage am Standort (offene Korridore, weitere Minimierungsmaßnahmen etc.)
- Wisper-Trail nicht als hartes Ausschlusskriterium ansetzen – Der Premiumwanderweg soll aber soweit möglich in eine Gesamtkonzeption eingebunden werden

Die „Vorschläge für eine alternative Standortdiskussion“ sollen den Beteiligten nun eine Diskussionsgrundlage bieten.

Die reVenton Asset Partners und die bejulo GmbH schlagen vor, die dargestellten Flächenalternativen bei einem „Solarspaziergang“ direkt vor Ort mit den Beteiligten zu diskutieren.

2. Flächenalternativen

2.1. Übersicht

Unter Anwendung der vorangestellten Einzelkriterien sowie unter Berücksichtigung topographischer Bedingungen wurden zunächst drei Standortalternativen vorläufig abgegrenzt.

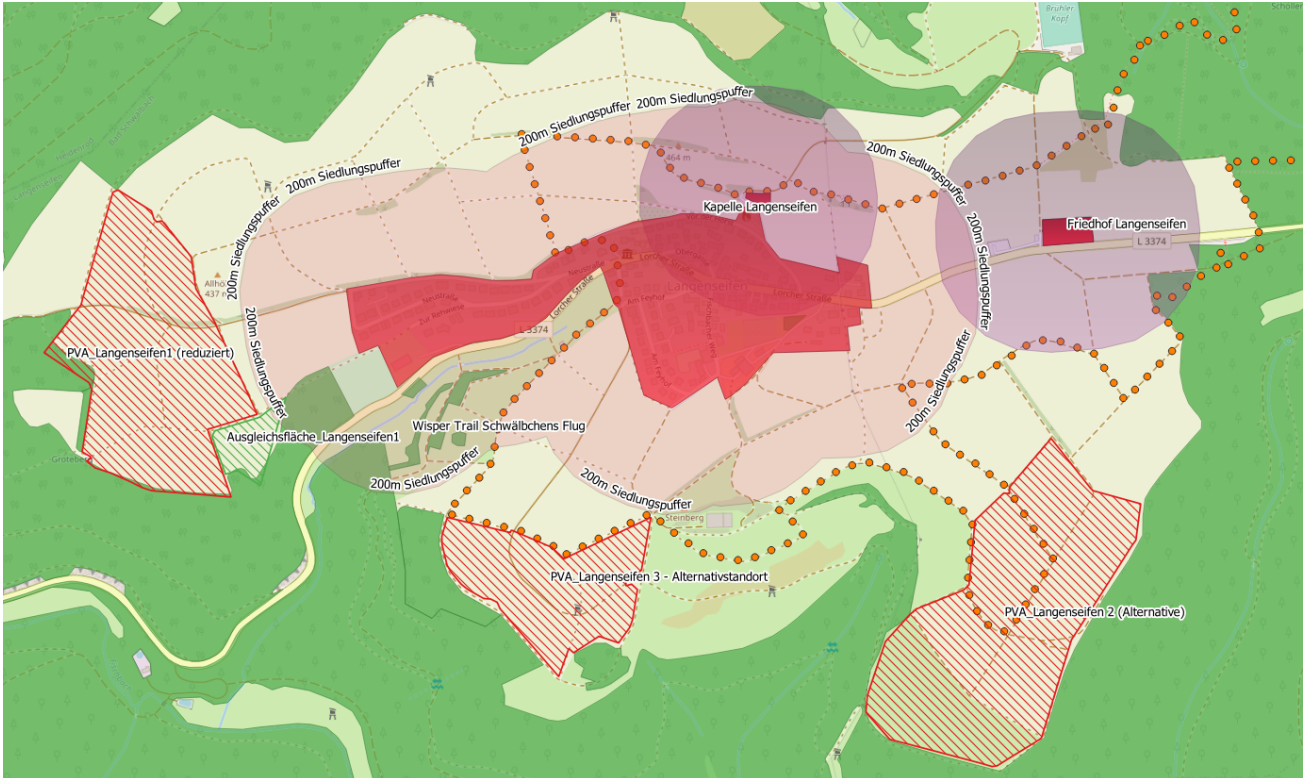


Abbildung 2: Alternativstandorte - Potenzialflächen (Bildquelle: Bejulo GmbH-04/2022)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht beabsichtigt ist, die Standorte - weder in Anzahl noch von der Gesamtfläche her – vollständig in die Umsetzung zu bringen.

Bei den dargestellten Flächenabgrenzungen handelt es sich nicht um die vorgeschlagene Modulflächen sondern um die unter Anwendung der Einzelkriterien ermittelten Suchräume für eine solche Anlage.

Die Standortalternativen sind in ihrer Abgrenzung den Parzellenzuschnitten angepasst worden. Diese können weiter reduziert oder aber auch (geringfügig) verschoben werden. Abstandsflächen (Waldabstand, Wegeabstände etc.) sowie weitere landschaftspflegerische Maßnahmen (Heckenpflanzungen, zusätzlicher Sichtschutz etc.) sind zunächst nicht dargestellt und sind den nachfolgenden Einzelbewertungen zu entnehmen.

Die Nummerierung der Alternativstandorte beinhaltet keine vorgegebene Rangfolge sondern erfolgt, ausgehend von der bereits vorgestellten Fläche, im Uhrzeigersinn.

2.2. Kurzbeschreibung der Suchräume

Langenseifen 1 (ca. 11ha Potenzialgesamtfläche) – Stark reduzierte Variante der im Magistrat und Ortsbeirat vorgestellten Fläche westlich der Ortslage. Der Abstand zur Siedlung (Wohngebäude am Ortsrand Eheweg/ Neustraße) beträgt mind. 230m, zu den Wohngebäuden des Neubaugebietes (Am Feyhof) mind. 700m. Nach Süden und Westen ist der Standort durch Waldflächen eingerahmt. Hier bestünde im Grundsatz die Möglichkeit nach Westen bis zum Waldrand zu erweitern, das Gelände fällt dort jedoch zunehmend stark nach Westen ab.

Langenseifen 2 (ca. 14ha Potenzialgesamtfläche) – Fläche südöstlich der Ortslage mit einem Abstand zum nächsten Wohngebäude von mind. 400m. Die Fläche ist überwiegend südwestlich orientiert. Der zwischen der Ortslage von Langenseifen und der Alternativfläche 2 gelegene Höhenrücken befindet sich ca. 15-20m höher als die Ortsränder von Langenseifen und ca. 10-15 höher als die Alternativfläche 2 selbst. Somit stellt dieser Höhenrücken einen Riegel zwischen PVA und Ortslage dar. Unter Berücksichtigung des Höhenrückens bestünde im Grundsatz noch die Möglichkeit nach Norden/ Nordosten unterhalb des Höhenrückens bis zum Waldrand zu erweitern. Innerhalb des Suchraumes verläuft der Wisper Trail, diesen gilt es aus unserer Sicht, in geeigneter Form in eine Gesamtkonzeption einzubeziehen und somit einen Konflikt zu vermeiden.

Langenseifen 3 (ca. 5,6ha Potenzialgesamtfläche) – Fläche südlich der Ortslage. Analog der Alternativfläche 2 befindet sich der Standort auf der dem Ort abgewandten Seite des Höhenrückens, grenzt an diesen jedoch unmittelbar an. Eine Erweiterung der Flächenkulisse ist nicht ohne Konflikte mit dem Siedlungskörper (Einsehbarkeit/ Wohnfunktion) zu erreichen. Die Fläche ist durch mehrere Wegeverbindungen stark untergliedert und wird nördlich vom Wisper-Trail flankiert. Dieser wäre auch an diesem Standort in geeigneter Weise in ein Gesamtkonzept einzubeziehen. Südlich und westlich grenzen Walflächen an, westlich extensive Grünlandfläche (teilweise verbuscht).

2.3. Erstbewertung der Alternativstandorte

Standortalternative Langenseifen 1

Die Standortalternative **Langenseifen 1** ist in der reduzierten Form deutlich geringer als Konflikt zur Wohnnutzung anzusehen. Durch die Entfernung von über 230m sowie der topographischen Bedingungen (Gelände fällt ab der Hälfte zunehmend nach Westen) wird dies noch unterstützt. Die Fläche zwischen Ortslage und PVA kann weiter landwirtschaftlich genutzt werden und stellt somit einen breiten Korridor zwischen PVA und Siedlungskörper für Wild dar.

Zu den Waldrändern wird vorgeschlagen einen Abstand (zwischen PVA und Waldrand) von ca. 25-30m einzuhalten. Die dem Wald vorgelagerten Abstandsflächen als auch eine verfügbare (derzeit landwirtschaftlich genutzte) Teilfläche von ca. 1ha könnten zudem als landschaftspflegerische Maßnahme am Waldrand weitere Äsungsflächen für das angesprochene Schalenwild zur Verfügung stellen.

Alle vorhandenen Wege werden erhalten und gliedern die Anlage in mehrere kleinere Abschnitte (5). Vorhandene Gehölzstreifen bleiben ebenso erhalten und können ergänzt werden (Sichtschutz). Es wird vorgeschlagen, den Solarpark zur Ortslage mittels einer mehrreihigen Heckenpflanzung zusätzlich einzugrünen, was die Einsehbarkeit von der Ortslage und das Konfliktpotenzial weiter minimieren würde.

Wanderwege werden erhalten und können ungehindert begangen werden. Auch hier sollte der Standort zum Wirtschaftsweg (örtliche Wanderroute) eingegrünt werden.

Durch den vollständigen Verzicht auf die an die Ortslage angrenzenden sowie die am nördlichen Hangbereich gelegenen Flächen sind Beeinträchtigungen durch Lärm, Oberflächenwasser (Starkregen) oder die befürchteten Gefahren bei einem starken Sturm (durch die Module für die Wohnnutzung) ausgeschlossen.



Abbildung 3: Karte der Potenzialfläche Langenseifen 1 (Bildquelle: Bejulo GmbH-04/2022)

Eine Erweiterung nach Westen (auf das Flurstück 6) ist im Grundsatz denkbar und sollte erörtert werden, auch wenn sich diese Erweiterungsoption aus technischer Sicht (Orientierung) nicht als optimal darstellt.

Unter Berücksichtigung der genannten Abstandserfordernisse und Freiflächen (und unter Annahme, dass die verbleibenden Flächen mit einer GRZ von ca. 0,8 bebaut werden können) ergäbe sich eine mögliche Leistung der PVA auf den 5 Teilflächen von ca. 9,5-10MW.

Standortalternative Langenseifen 2

Die Standortalternative **Langenseifen 2** lässt wenig Konfliktpotenzial im Hinblick auf eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion erwarten. Gerade der zwischen der Ortslage und dem Alternativstandort vorhandene Höhenrücken verhindert eine direkte Einsehbarkeit und somit potenziell nachteilige Beeinträchtigung.

Durch den weitgehenden Umschluss von Waldgebieten ist jedoch davon auszugehen, dass auch hier jagdliche Aspekte eine stärkere Rolle spielen werden.

Bei Anwendung der vorgeschlagenen Abstandsflächen von 25-30m zum Waldrand, verringert sich die für PV nutzbare Fläche erheblich, ermöglichen jedoch einen Pufferbereich zwischen den Nutzungen (PVA und Wald), der für das Wild (Äsungsflächen) genutzt werden könnte.

Verbleibende Restflächen -unterhalb des Wisper-Trail- sind sehr schmal im Zuschnitt und damit nicht sinnvoll mit PV bebaubar.

Unter Berücksichtigung der genannten Abstandserfordernisse (unter Annahme, dass die verbleibenden Flächen mit einer GRZ von ca. 0,8 bebaut werden können) ergäbe sich eine mögliche Leistung der PVA auf den 8 Teilflächen (trotz einer größerer Gesamtflächeninanspruchnahme) ebenso von ca. 9,5-10MW.

Standortalternative Langenseifen 3

Die Standortalternative **Langenseifen 3** lässt wenig Konfliktpotenzial im Hinblick auf eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion erwarten. Der Standort wäre aufgrund der Siedlungsnähe und der Lage am Rand des Höhenrückens stärker einzugrenzen um Konflikte (Einsehbarkeit) zu vermeiden. Eine Erweiterung nach Norden kann nicht empfohlen werden, da somit die Anlage direkt einsehbar werden würde.

Die Abstandsflächen von 25-30m zum Waldrand verringern die für PV nutzbare Fläche erheblich, ermöglichen jedoch einen Pufferbereich zwischen den Nutzungen, der für das Wild (Äsungsflächen) genutzt werden könnte.

Unter Beibehaltung aller Wegeparzellen und Beibehaltung einer öffentlichen Zugänglichkeit würden weitere Flächen für eine PV Nutzung aufgrund der Abstandserfordernisse (Breite muss für die Befahrung mit landwirtschaftlichem Gerät ausreichend dimensioniert sein) entfallen. Gerade die Abstandsflächen als auch die Wegegliederung fallen bei der kleinsten der drei Alternativen stärker ins Gewicht.

Der Wisper Trail verläuft entlang (oberhalb) des nördlichen PVA Gebietsrandes. Denkbar wäre eine Einbeziehung der „Solarthematik“ in den Wanderwegeverlauf analog Alternativstandort 2.

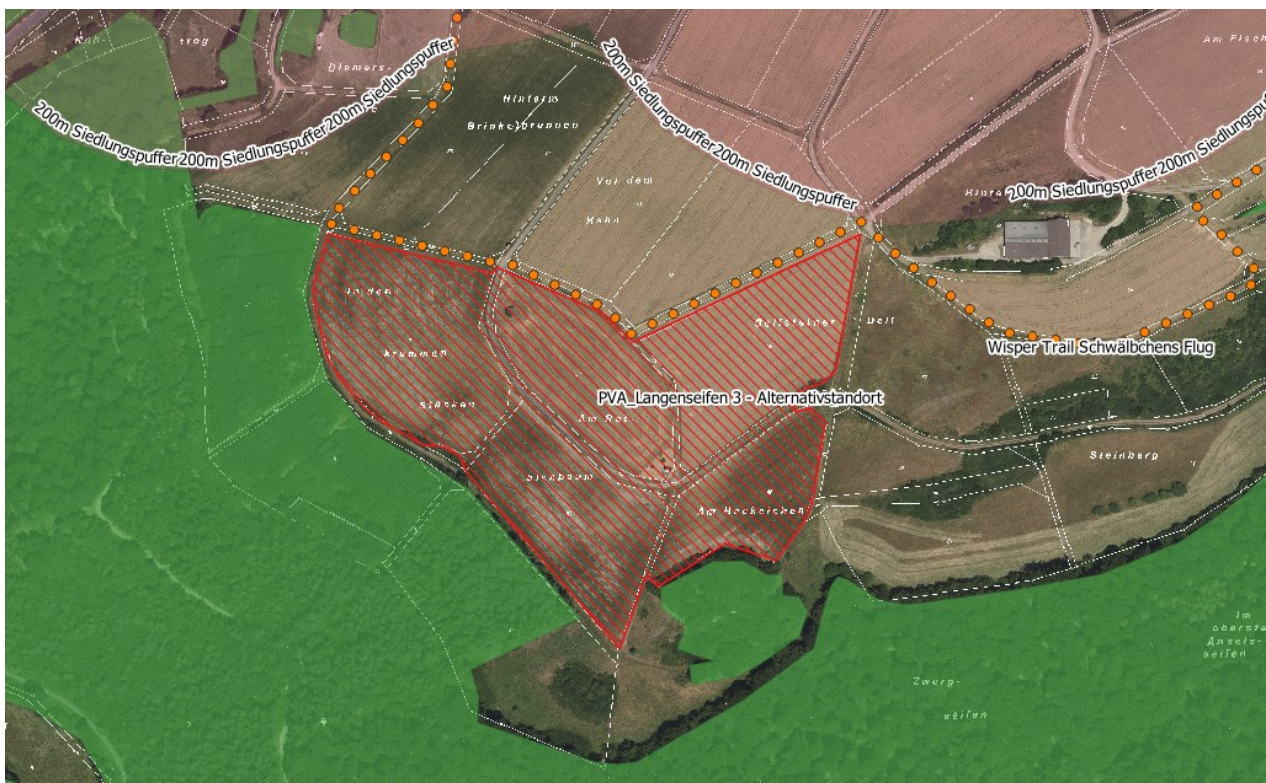


Abbildung 5: Karte der Potenzialfläche Langenseifen 3 (Bildquelle: Bejulo GmbH-04/2022)

Unter Berücksichtigung der genannten Abstandserfordernisse (unter Annahme, dass die verbleibenden Flächen mit einer GRZ von ca. 0,8 bebaut werden können) ergäbe sich eine mögliche Leistung der PVA auf den 5 Teilflächen von ca. 3,0-3,5MW.

Aus unserer Sicht ist die Flächenalternative nur gering für eine effektive Photovoltaiknutzung geeignet, da die Zergliederung der vergleichsweise kleinen Fläche und die Einhaltung der Abstandserfordernisse zu einer starken, kleingliedrigen Struktur und geringen Flächenausnutzung führen würden. Hieraus ergäben sich zudem erhöhte Projektgesamtkosten.

3. Ausblick

Es wird vorgeschlagen anhand der Alternativstandorte mit dem Ortsbeirat sowie den interessierten Bürgern von Langenseifen im Rahmen eines vor Ort Termins („Solarspaziergang“), die Alternativen ergebnisoffen zu diskutieren und soweit ein Konsens über Lage und Umfang gefunden wurde, eine finale Abgrenzung vorzunehmen. Diese Flächen würde dann im weiteren Projektverlauf Gegenstand eines möglichen Verfahrens werden.

Für eine wirtschaftliche Realisierbarkeit bedarf es einer Gesamtfläche von ca. 20 ha Fläche, die als Sondergebiet Photovoltaik entwickelt werden können.

In Abstimmung mit den Beteiligten wird empfohlen diese Gesamtfläche für eine verbesserte Integration in das Landschaftsbild und eine damit verbundene minimierte Belastung am Einzelstandort auf bis zu zwei Standorte aufzuteilen und zuzuschneiden.

Eine Entwicklung der Alternativflächen steht insgesamt unter dem Vorbehalt der Eigentümerzustimmung. Für die Alternativstandorte 2 und 3 sind die Eigentümer weder bekannt noch bislang angesprochen worden. Eine mögliche Eigentümeransprache auf diesen Flächen würde, in Abstimmung mit der Stadt und dem Ortsbeirat, erst nach finaler Abgrenzung von konsensfähigen Flächen erfolgen.

4. Kontakt für Rückfragen

Für weitere Fragen zu den beschriebenen Alternativstandorten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Für den beauftragten Projektentwickler: Axel Abt Leiter Projektentwicklung bejulo GmbH Dekan-Laist-Straße 15a 55129 Mainz Telefon: 06131-2151-400 E-Mail: info@bejulo.de	Für den Vorhabenträger: Marc Niem Geschäftsführer reVenton Asset Partners GmbH Theatinerstraße 14 80333 München Telefon: 089 55922684 E-Mail: mniem@reventon-partners.com
---	--