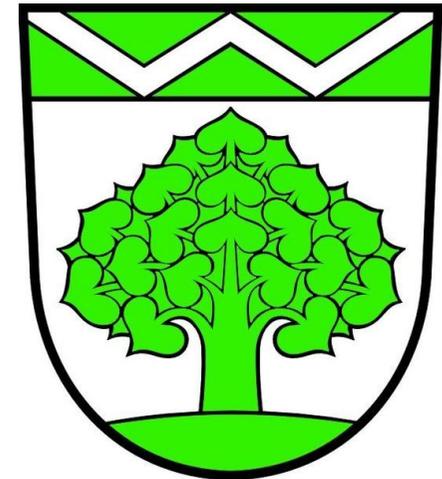


# Vorstellung

## potenzielle Nutzung Photovoltaik an der Eisenbahntrasse

Stadt Werneuchen

16.01.2018



# Inhalt

1. Firmenvorstellung Green Energy 3000 GmbH
2. Standortanalyse Photovoltaiknutzung - Vorzugsflächen
3. Verfahren allgemein und Bauleitplanung
4. Städtebaulicher Vertrag
5. Durchführungsvertrag
6. Gewerbesteuerergesetz
7. Referenzen
8. Auswirkungen PV-Projekte für die Stadt Werneuchen

# Green Energy 3000 GmbH

Projektentwicklung und Realisierung von Windkraft- und Photovoltaikanlagen

## Kompetenzen

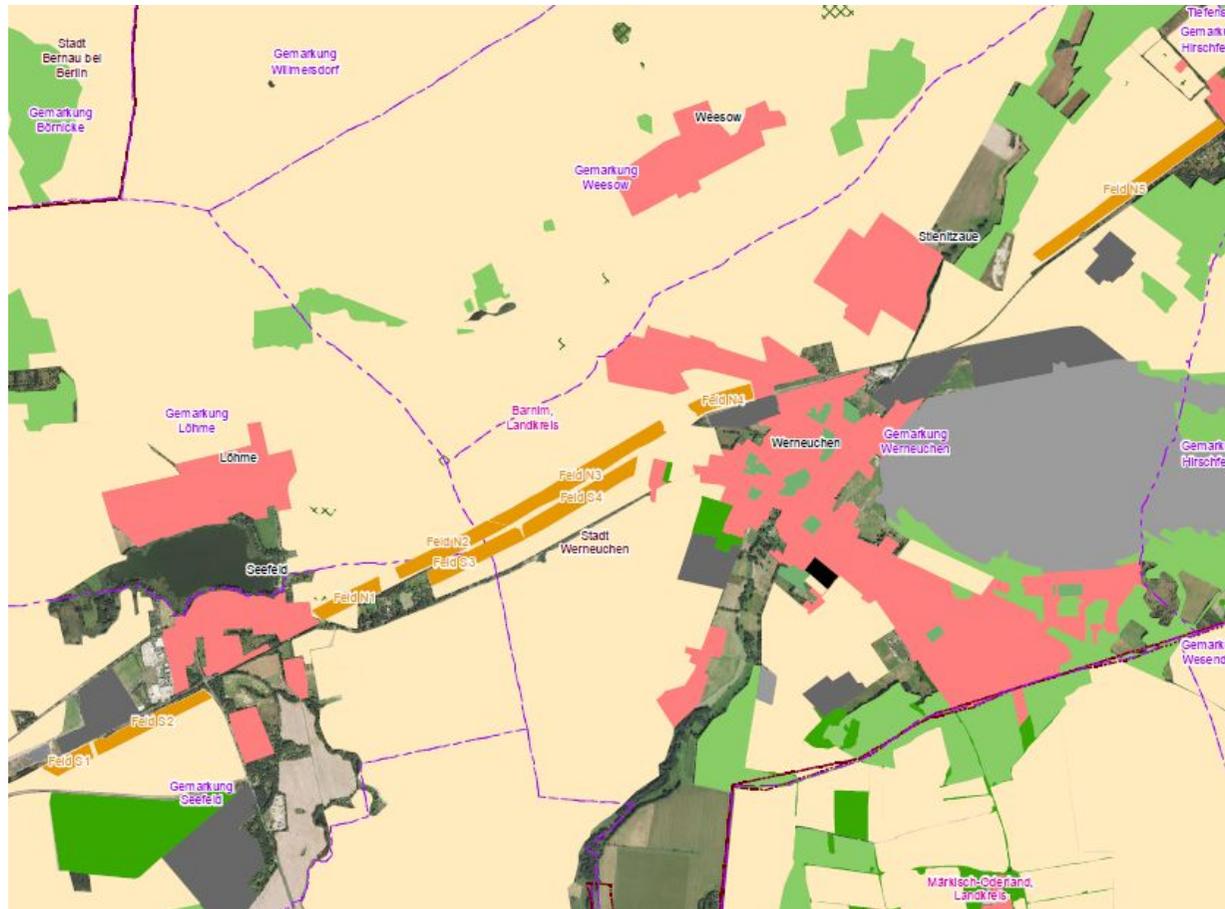
- ❖ Vertragliche Standortsicherung
- ❖ Technische Planung
- ❖ Genehmigungsplanung
- ❖ Realisierung
- ❖ Betriebsführung



# Standortanalyse – Photovoltaiknutzung



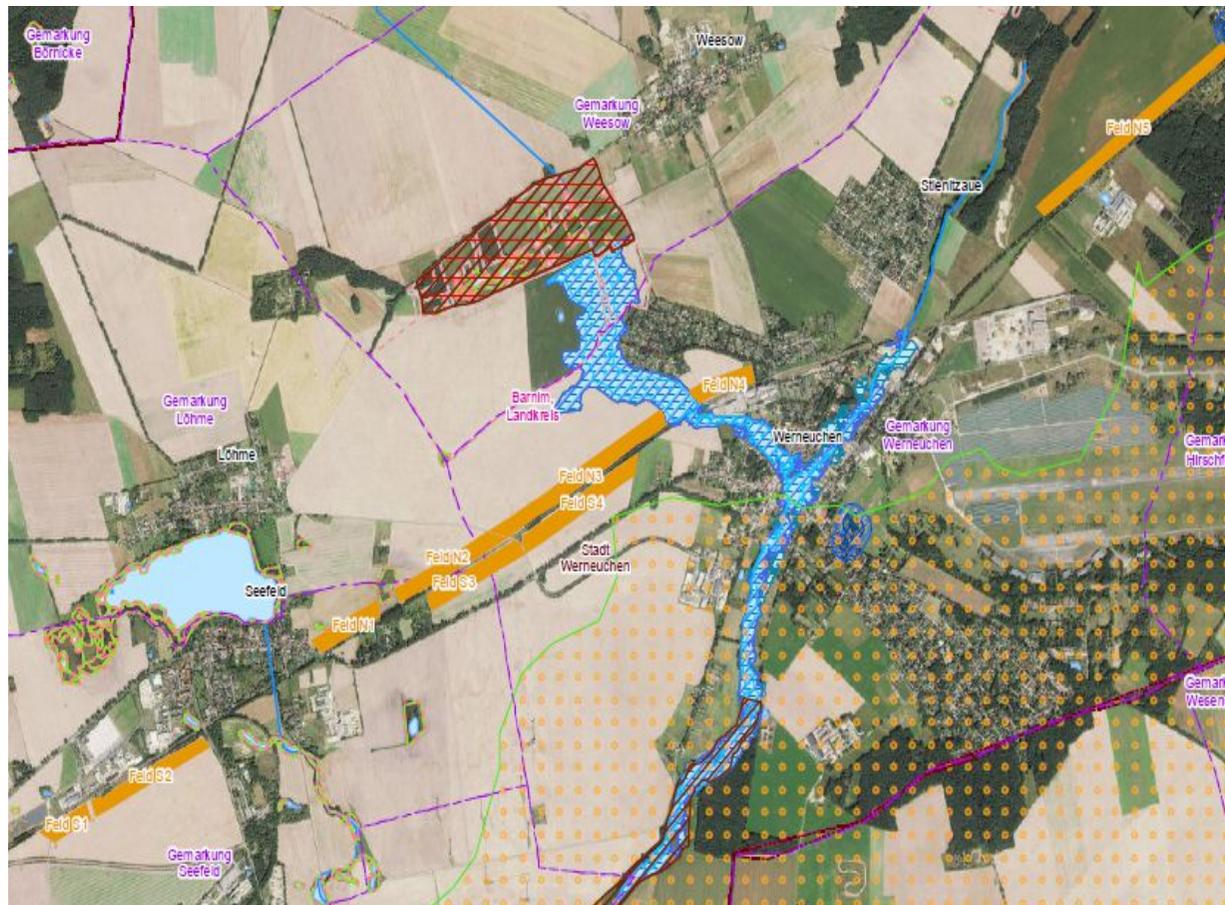
# Standortanalyse – Landnutzung



## Legende

- Fläche für Modulbelegung
  - Gemarkungsgrenzen
  - Gemeindengrenzen
  - Kreisgrenzen
- Landnutzung**
- Wald
  - Park
  - Wiese
  - Fallobst
  - Kleingartensiedlung
  - Sukzession
  - Landwirtschaft
  - Siedlung
  - Gewerbe
  - Industrie
  - Friedhof

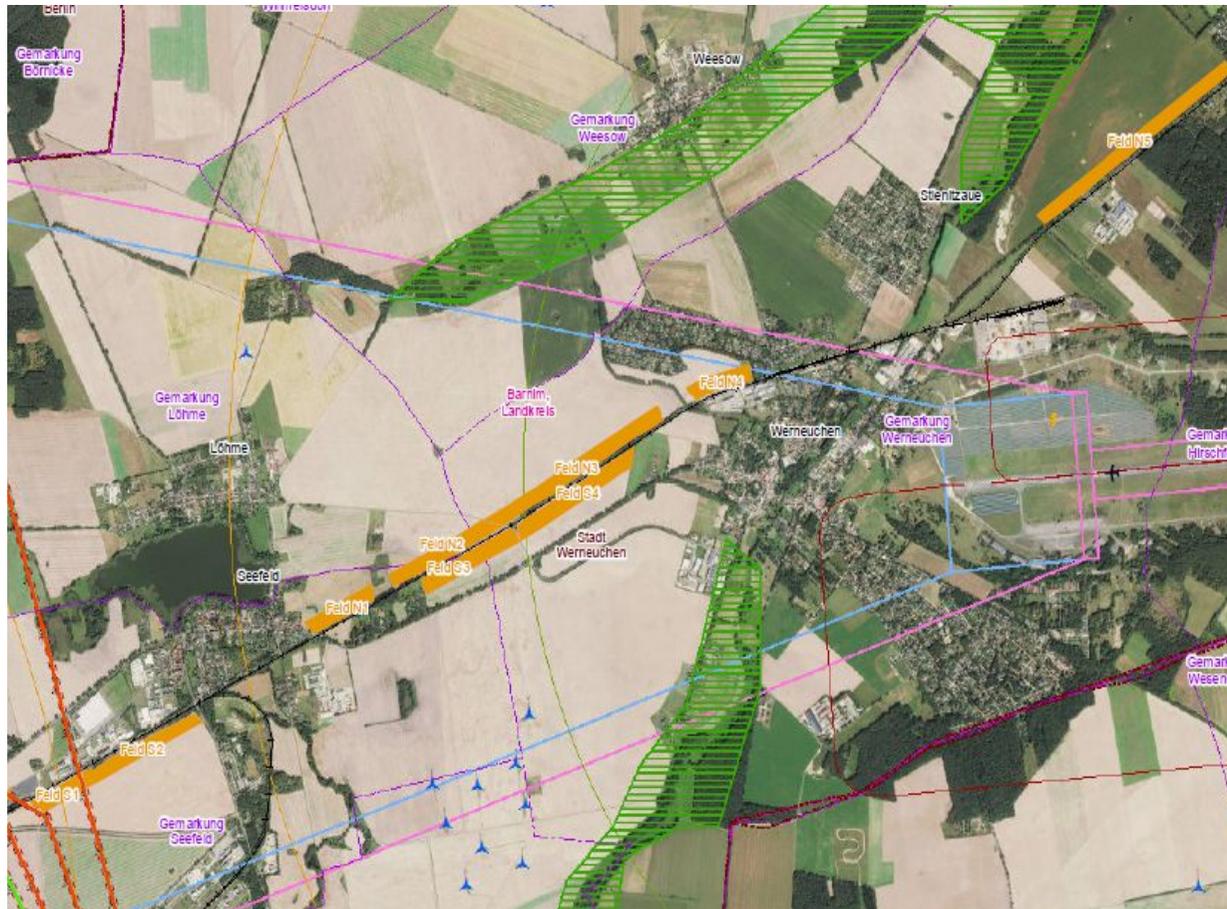
# Standortanalyse – Schutzgebiete



## Legende

- Fläche für Modulbelegung
- Gemarkungsgrenzen
- Gemeindegrenzen
- Kreisgrenzen
- Schutzgebiete, Natur und Landschaft**
- FFH
- LSG
- NSG
- OEZG - sensible Moore
- Hochwasser - HQ 10 bis 20
- Hochwasser - HQ 100
- Hochwasser - HQ extrem
- WSG Zone I
- WSG Zone II
- WSG Zone III
- Fließgewässer
- Stülgewässer
- Punkte
- Linien
- Flächen
- kein FFH-Lebensraumtyp - Punkte
- kein FFH-Lebensraumtyp - Linien
- kein FFH-Lebensraumtyp - Flächen

# Standortanalyse – Infrastruktur-LEP



## Legende

-  Fläche für Modulbelegung
-  Gemarkungsgrenzen
-  Gemeindegrenzen
-  Kreisgrenzen
- Technische Infrastruktur**
-  220 - 380 kV
-  110 kV
-  Leitungspuffer 20 m
-  Mast (groß)
-  Umspannwerk
-  Transformator
-  Schaltanlage
-  Solar
-  WKA
-  Schiene
-  ARP
-  Platzrunde
-  ARP - Puffer 4 km
-  ARP - Puffer 6 km
-  Sicherheitsfläche 100 m
-  Sicherheitsfläche 1000 m
- LEP**
-  Freiraumverbund

# Standortanalyse - Gesamtleistung

## Leistung

N1: ca. 4,3 ha, ca. 4,1 MW  
N2: ca. 6,5 ha, ca. 6,3 MW  
N3: ca. 10,8 ha, ca. 10,4 MW  
N4: ca. 3,8 ha, ca. 3,7 MW  
N5: ca. 11,1 ha, ca. 10,4 MW

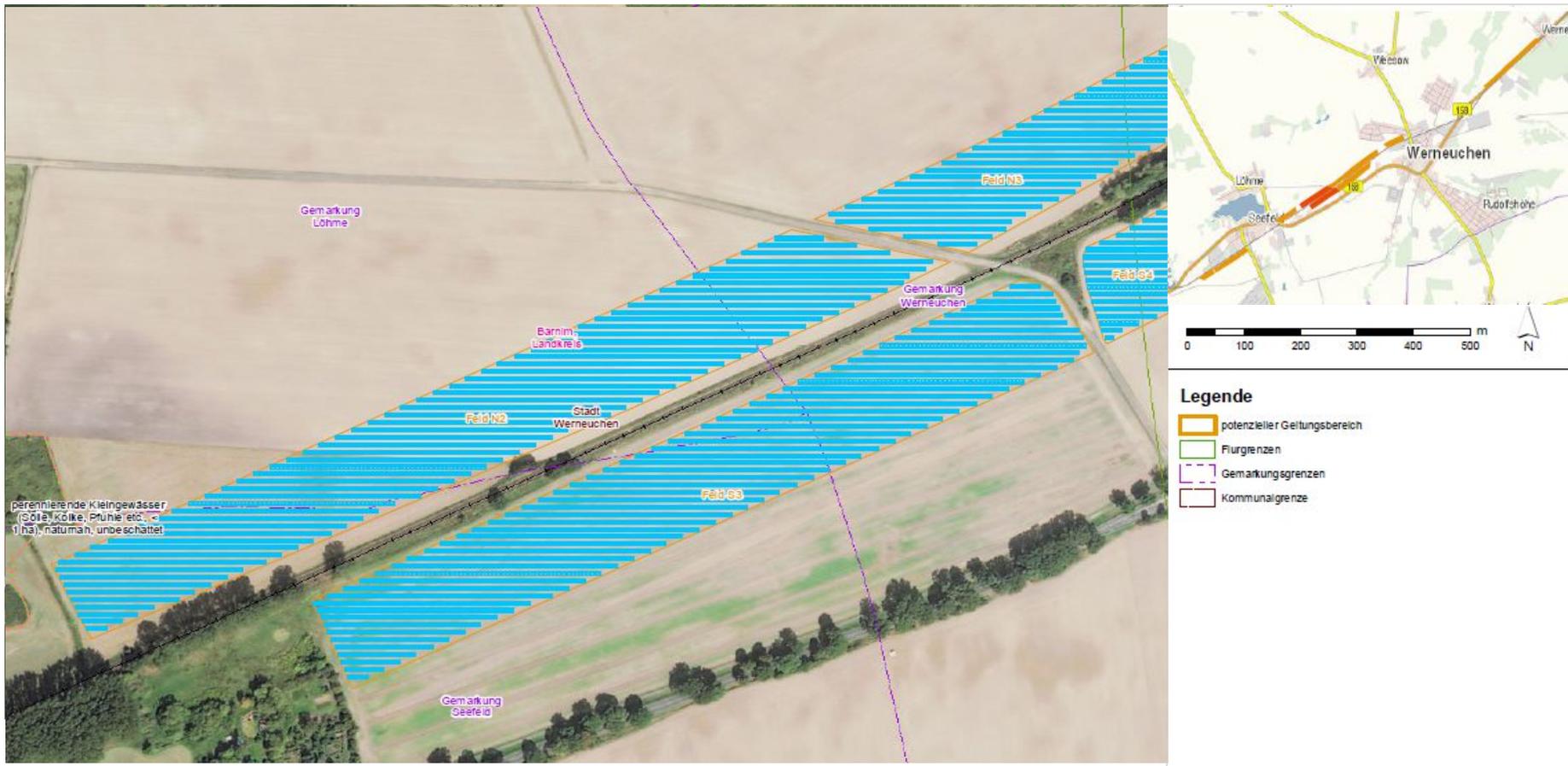
S1: ca. 2,8 ha, ca. 2,6 MW  
S2: ca. 6,3 ha, ca. 6,0 MW  
S3: ca. 6,3 ha, ca. 6,1 MW  
S4: ca. 8,0 ha, ca. 7,7 MW

Konfiguration: 5 Tische vertikal  
4 Tische horizontal

Modulneigung: 25°  
Modulausrichtung: Süd, 0,0°  
Modulleistung: 300 Wp

# Standortanalyse – Photovoltaiknutzung

## a. Vorzugsflächen Teil I



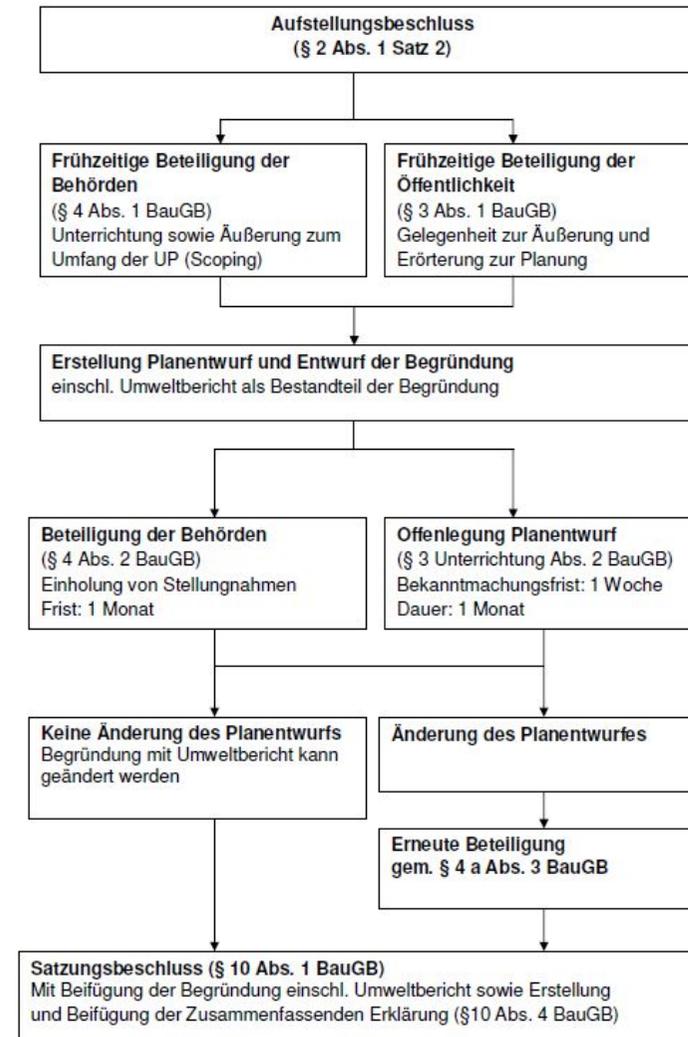
# Standortanalyse – Photovoltaiknutzung

## b. Vorzugsflächen Teil II



# Bauleitplanung

- ❖ Ausweisung von sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Solarenergie „SO PV“
  - Änderung/ Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren)– vorbereitende Bauleitplanung
  - Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bbauungsplanes – verbindliche Bauleitplanung
  
- ❖ Vorhabenbezug
  - solarenergetische Nutzung zur Erzeugung von Strom und Einspeisung in das Stromnetz
  - Teile des vorhabenbezogenen B-Planes:
    - ✓ Planzeichnung
    - ✓ Städtebauliche Begründung & Umweltbericht
    - ✓ Vorhaben- & Erschließungsplan
    - ✓ Durchführungsvertrag gem. § 12 (1) BauGB



# Städtebaulicher Vertrag

## § 11 Städtebaulicher Vertrag Baugesetzbuch (BauGB)

- ❖ (1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:
  - ❖ 1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten;  
[...]
  - ❖ **2. Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3, ...**
  - ❖ **3. Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;**
  - ❖ **4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;**
  - ❖ 5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.  
[...]

# Durchführungsvertrag

Durchführungsvertrag wird vorhabenbezogen auf den jeweiligen Geltungsbereich zugeschnitten

## § 12 Vorhaben- und Erschließungsplan BauGB

- ❖ (1) Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (**Durchführungsvertrag**). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten. Für die grenzüberschreitende Beteiligung ist eine Übersetzung der Angaben vorzulegen, soweit dies nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Satz 1 gelten ergänzend die Absätze 2 bis 6.
- ❖ [...]
- ❖ (3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

# Gewerbesteuerergesetz

## § 29 Zerlegungsmaßstab

(1) Zerlegungsmaßstab ist

2. bei Betrieben, die ausschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom und anderen Energieträgern sowie Wärme aus Windenergie und solarer Strahlungsenergie betreiben,

a) vorbehaltlich des Buchstabens b zu **drei Zehnteln** das in Nummer 1 bezeichnete Verhältnis und zu **sieben Zehnteln** das Verhältnis, in dem die Summe der steuerlich maßgebenden Ansätze des Sachanlagevermögens mit Ausnahme der Betriebs- und Geschäftsausstattung, der geleisteten Anzahlungen und der Anlagen im Bau in allen Betriebsstätten (§ 28) zu dem Ansatz in den einzelnen Betriebsstätten steht,

[...]

## § 28 Allgemeines

(1) <sup>1</sup> Sind im Erhebungszeitraum Betriebsstätten zur Ausübung des Gewerbes in mehreren Gemeinden unterhalten worden, so ist der Steuermessbetrag in die auf die einzelnen Gemeinden entfallenden Anteile (Zerlegungsanteile) zu zerlegen. <sup>2</sup>Das gilt auch in den Fällen, in denen eine Betriebsstätte sich über mehrere Gemeinden erstreckt hat oder eine Betriebsstätte innerhalb eines Erhebungszeitraums von einer Gemeinde in eine andere Gemeinde verlegt worden ist.

# Referenz Maulbeerwalde I

## PV-Freiflächenanlage in der Gemeinde Heiligengrabe - BB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9  
„Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage  
Maulbeerwalde I“  
der Gemeinde Heiligengrabe,  
OT Maulbeerwalde**



Gemeinde Heiligengrabe  
Landkreis Ostprignitz-Ruppin  
Region Prignitz-Oberhavel  
Land Brandenburg

**Teil I**

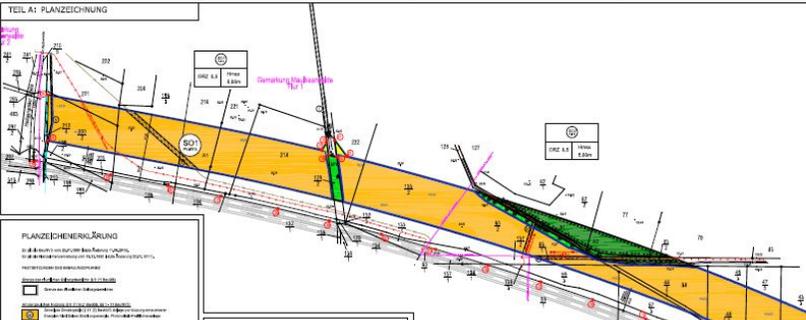
**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

**Satzung**

Beschluss: 20. Dezember 2016

Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Heiligengrabe:  
Green Energy 3000 GmbH, Torgauer Straße 231, 04347 Leitzpitz

**TEIL A1: PLANZEICHNUNG**



**PLANZEICHNERLEGUNG**

**TEIL B: TEXTUELLE FESTSETZUNGEN**

**VERFAHRENSVERMERKE**

**RECHTSGRUNDLAGE**

**KATASTERVERMERK**

**TOPOGRAPHISCHE ÜBERSICHTSKARTE (1:25.000)**



Flurstück	Flurstück	Flurstück
1	101/1	101/2
2	102/1	102/2
3	103/1	103/2
4	104/1	104/2
5	105/1	105/2
6	106/1	106/2
7	107/1	107/2
8	108/1	108/2
9	109/1	109/2
10	110/1	110/2
11	111/1	111/2
12	112/1	112/2
13	113/1	113/2
14	114/1	114/2
15	115/1	115/2
16	116/1	116/2
17	117/1	117/2
18	118/1	118/2
19	119/1	119/2
20	120/1	120/2
21	121/1	121/2
22	122/1	122/2
23	123/1	123/2
24	124/1	124/2
25	125/1	125/2
26	126/1	126/2
27	127/1	127/2
28	128/1	128/2
29	129/1	129/2
30	130/1	130/2
31	131/1	131/2
32	132/1	132/2
33	133/1	133/2
34	134/1	134/2
35	135/1	135/2
36	136/1	136/2
37	137/1	137/2
38	138/1	138/2
39	139/1	139/2
40	140/1	140/2
41	141/1	141/2
42	142/1	142/2
43	143/1	143/2
44	144/1	144/2
45	145/1	145/2
46	146/1	146/2
47	147/1	147/2
48	148/1	148/2
49	149/1	149/2
50	150/1	150/2

M: 1:25.000  
Lageplan nach § 9 (8) BauGB

M: 1:25.000  
Lageplan nach § 9 (8) BauGB

**SATZUNG  
VORHABENBEOZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 9  
„SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK-  
FREIFLÄCHENANLAGE MAULBEERWALDE I“**

Stand Planungsausschuss 15. November 2016

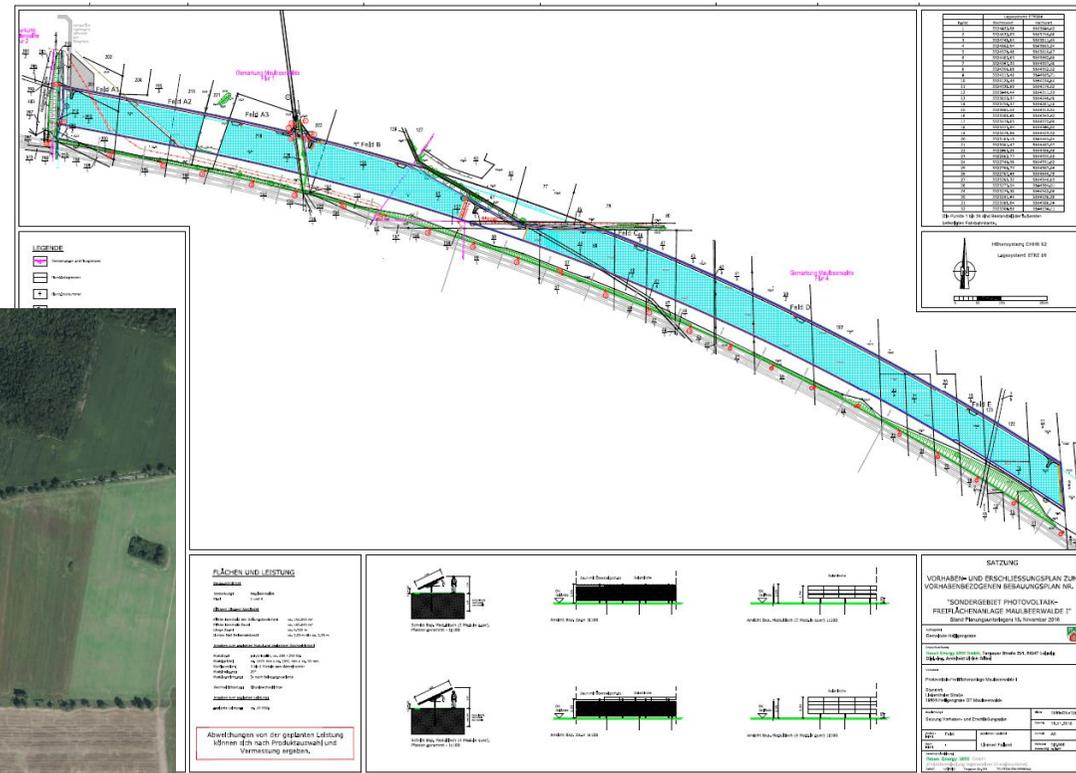
Gemeinde Heiligengrabe

15. November 2016

Torgauer Straße 231, 04347 Leitzpitz

Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Heiligengrabe:  
Green Energy 3000 GmbH, Torgauer Straße 231, 04347 Leitzpitz

## PV-Freiflächenanlage in der Gemeinde Heiligengrave - BB



# Ausgewählte Referenzen im PV-Bereich

**Saint Léger-  
sur-Vouzance**  
Frankreich  
12 MW<sub>p</sub>



**Sennewitz**  
Deutschland  
5 MW<sub>p</sub>



**Wanzleben** | Deutschland | 6 MW<sub>p</sub>



**Porsche** | Deutschland | 4 MW<sub>p</sub>

# Was spricht für die Realisierung von PV

- ❖ Firmensitz der Gesellschaft für die Entwicklung wird in Werneuchen sein → 100 %  
Gewerbesteuer
- ❖ Regionale Wertschöpfung: Realisierung durch Auftragsvergabe an lokale Betriebe möglich
- ❖ Rückbau wird durch eine Rückbaubürgschaft gesichert
- ❖ Errichtung nur mit Zustimmung Grundstückseigentümern und landwirtschaftlicher Pächter
- ❖ Investitionsmöglichkeit für Privatpersonen in der Region

# Was spricht für die Realisierung von PV

- ❖ Umweltfachliches Verantwortungsbewusstsein des Vorhabenträgers:
  - Blendschutzgutachten wird angefertigt, um negative Blendwirkung im Bereich der Bahnstrecke zu vermeiden
  - Eindämmung von Schallausbreitung von der Bahnstrecke
  - genaue Erfassung von Flora und Fauna, Anfertigung einer saP
  - Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs
  - Beitrag zum Artenschutz durch adäquate Maßnahmen der Habitataufwertung von am Standort vorkommenden Offenlandarten (Blühstreifen, Lerchenfenster)

# Diskussion/ Klären offener Fragen

# Kontakt

**GreenEnergy 3000 GmbH**

Torgauer Straße 231

04347 Leipzig

GF: Dipl.-Ing. Andreas Renker

PL: Michael Feist

Tel: +49 (0)341 35 56 04 0

Fax: +49 (0)341 25 27 37 0

[info@ge3000.de](mailto:info@ge3000.de)

[www.ge3000.de](http://www.ge3000.de)



**GreenEnergy 3000**  
Holding

