TOP
Anlage 10.4

IV.2.8 Ahrensburg, den 14.02.2012

- Industrieflächen für Photovoltaik und Windkraft
- Anfrage der Lange-Holding GmbH / Filderstadt vom 16.11.2011 (siehe Anlage).
- Prüfauftrag von IV.2.1 an IV.2.8 am 29.11.2011.

Diese Stellungnahme bezieht sich lediglich auf Photovoltaikanlagen, da laut Regionalplan in Ahrensburg keine Eignungsflächen für Windenergieanlagen vorhanden sind.

Prüfung für Photovoltaik im Gewerbegebiet

1. Wirtschaftlichkeit der Verpachtung von städtischen Gewerbeflächen für Photovoltaikanlagen

   Die Lange-Holding bietet eine Pacht von 2.000 €/ha/Jahr und weiterhin bei Kauf 7 €/m². Der Kauf kann außer Acht gelassen werden, da üblicherweise 1 m² städtische Gewerbefläche 100 € kostet; somit der Verkauf für 7 €/m² sehr unwirtschaftlich und abwegig ist.

   Weiterhin sollen nur städtische Gewerbeflächen berücksichtigt werden, weil die Stadt auf private Flächen keinen Einfluss hat.

   Die Wirtschaftlichkeit der Verpachtung für 2.000 €/ha/Jahr lässt sich anhand eines Vergleichs zum Verkauf und der Verzinsung der Erlöse auf dem Kapitalmarkt abschätzen.

   Ausgangspunkt: **2.000 €/ha/Jahr Pachteinnahme**

   Zum Vergleich der Verkauf und die Verzinsung der Einnahmen für einen Hektar städtische Gewerbefläche bei einem Durchschnittsverkaufswert für 1 m² städtische Gewerbefläche von 100 €:

   1 Hektar = 10.000 m² 10.000 ² x 100 €= 1.000.000 € Einnahme

   Heutige Verzinsung von 1.000.000 € liegt bei durchschnittlich 3 %, woraus jährliche Zinseinahmen von 1.000.000 € x 0,03 = 30.000 € resultieren.

   Fazit:

   Den Einnahmen bei Verpachtung von 2.000 € im Jahr stehen Einnahmen bei Verkauf durch Zinseinahmen von 30.000 € im Jahr gegenüber.

   Somit lässt sich die Verpachtung als sehr unwirtschaftlich beurteilen. Die Unwirtschaftlichkeit ist noch gravierender, wenn man die Gewerbesteuereinnahmen für die Stadt berücksichtigt.

2. Eignung für Photovoltaik gemäß Bebauungsplanfestsetzungen

Neben den konkreten B-Plan-Festsetzungen (z. B. GRZ) gemäß § 30 BauGB, in denen üblicherweise sämtliche Anlagenplanungen geregelt sind, gibt es das allgemein gültige „Einfügungsgebot" gemäß § 34 BauGB. Eine Photovoltaikanlage muss sich also in das optisch-äußere Gesamtbild des Gewerbegebietes einfügen. Hierüber muss im Einzelfall die Stadtplanung entscheiden. Eine grobe Einschätzung folgt nachfolgend. Bei einer Zulässigkeit von Photovoltaik sind diese in den blau gekennzeichneten Baufeldern zu errichten. Weiterhin ist allgemein zu bedenken, dass eine Photovoltaikanlage in einem Gewerbegebiet nicht die Größe eines Kraftwerkes erlangen darf; die Größe eines Kraftwerkes erreicht es dann, wenn der Wert aus Umsatz + Einspeisevergütung geteilt durch 2 den Wert des Umsatzes übersteigt.

<u>Gewerbegebiet Nord</u>

B-Plan 65: Keine konkreten B-Plan-Festsetzungen; Photovoltaik ist zulässig; lt. IV.2.7 Einfügungsgebot auf Freiflächen „nein" – auf Dächern „ja".

B-Plan 9: Vergleichbar mit B-Plan 65

B-Plan 44: Hat klare B-Plan-Festsetzungen in Bezug auf gewerbliche anlagen bzw. Anlagenteile. Photovoltaik ist zulässig. Laut IV.2.7 ist Photovoltaik auf Freiflächen „eventuell" (Bewertung im Einzelfall) und Dächern ohne Einschränkungen zulässig.

B-Plan 60: Aufgegliedert in B-Plan 60a, 60b, 60c.
Vergleichbarkeit mit B-Plan 44.

B-Plan 82: Der B-Plan hat klare Festsetzungen, befindet sich jedoch zurzeit (Stand 09.02.2012) noch im Verfahren. Die Photovoltaikanlage darf die Fläche von 100 m² und eine bestimmte Länge nicht übersteigen

B-Plan 88a: Zurzeit (09.02.2012) noch keine Festsetzungen, da noch im Verfahren. Vermutlich ähnliche Festsetzungen wie B-Plan 82.

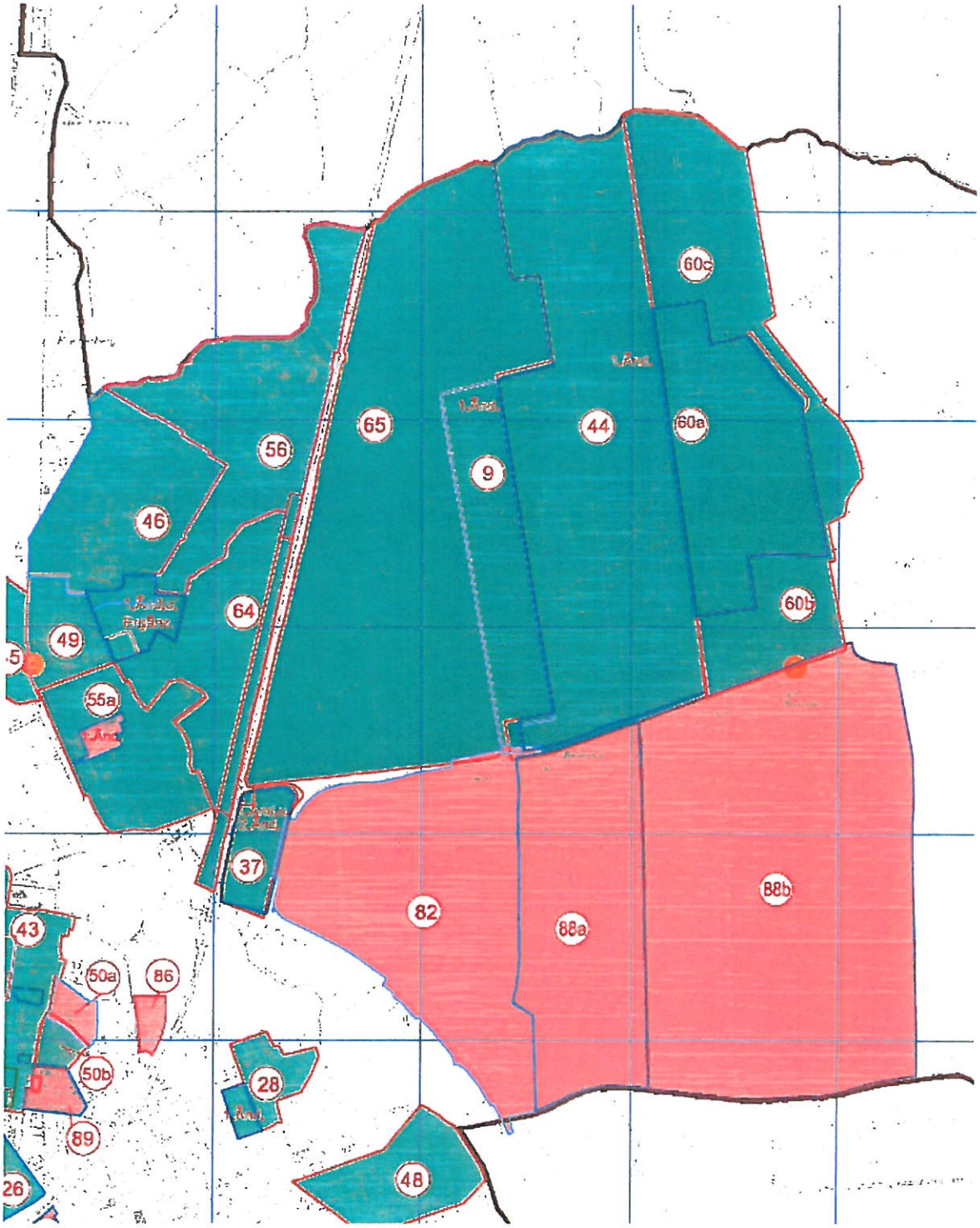
B-Plan 88b: Zurzeit (09.02.2012) noch keine Festsetzungen, da noch im Verfahren. Vermutlich ähnliche Festsetzungen wie B-Plan 82.

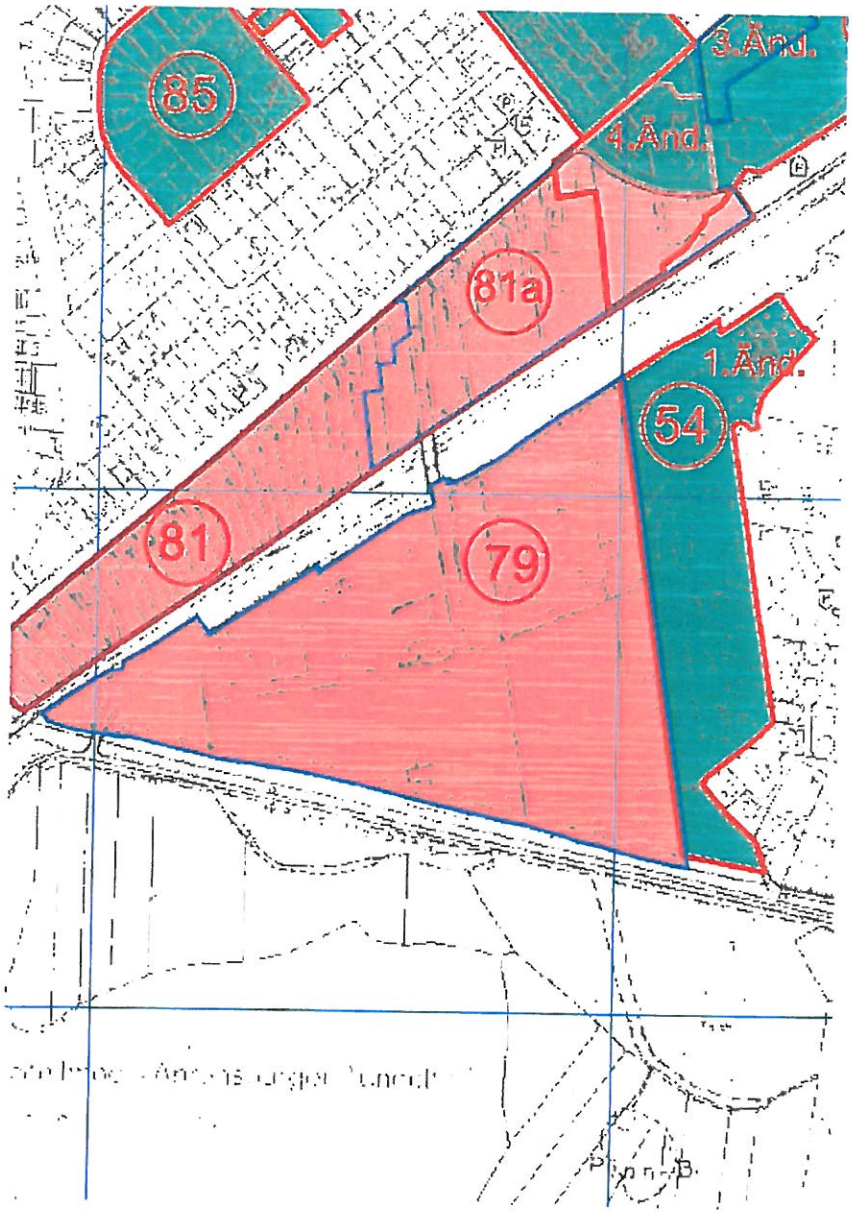
B-Plan 37: Klare B-Plan-Festsetzungen (Z.B. GRZ); vergleichbar mit B-Plan 44 und B-Plan 60.

<u>Gewerbegebiet West</u>

B-Plan 79: Vergleichbar mit B-Plan 65 und B-Plan 9

Gez. Heinz Baade / IV.2.8


60c
65
44
60a
56
9
46
64
60b
49
55a
37
82
88b
88a
43
50a
86
50b
28
89
48
26


85
3.Änd.
4.Änd.
81a
1.Änd.
54
81
79