

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	19.05.2023
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	2-0263/23/11-012

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsgemeinderat	14.06.2023	öffentlich	Entscheidung

PV-Anlage - Entscheidung über Projektierer

Sachverhalt:

Die Ortsgemeinde hat am 01.03.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für FF-PVA im Bereich „Auf Hirzberg“ gefasst. Gleichzeitig hat die Ortsgemeinde die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für dieses Vorhaben bei der Verbandsgemeinde beantragt. Die Gremien der Verbandsgemeinde haben intensiv über den Aufstellungsbeschluss beraten und haben im Ergebnis den Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan aus den folgenden Gründen abgelehnt:

- das Freiflächen PV Projekt „Hirzberg-Birgel“ befindet sich bereits im formalen Verfahren;
- mit dem in Feusdorf geplanten Freiflächen PV Projekt würde das Kriterium „Mindestabstand von 2 km“ zur Anlage „Hirzberg-Birgel“ unterschritten;
- mit dem Projekt in Feusdorf würde das Merkmal „Maximalgröße 15 ha je Anlage“ überschritten

Im Zuge der Planungen der Ortsgemeinde wurden aber auch bereits Kontakt zu Projektierern aufgenommen, um die Planung, wenn möglich zu realisieren.

Eine Übersicht zum Vergleich der Angebote ist der Sitzungsvorlage beigelegt.

Es soll nun unabhängig von der aktuellen Lage, einem Projektierer das Signal gegeben werden, dass die Ortsgemeinde die beschlossene Fläche mit diesem Projektierer entwickeln möchte, sobald sich die Möglichkeit ergibt.

Diese Möglichkeit kann z. B. entstehen, wenn die Verbandsgemeinde den Kriterienkatalog für die Aufstellung des FNP ändert oder wenn sich im Bereich Birgel der Bebauungsplan nicht realisieren lässt.

In diesen Fällen ist das Verfahren in der Ortsgemeinde komplett abgeschlossen und die Fläche kann dann direkt durch den ausgewählten Projektierer entwickelt werden.

Beschlussvorschlag:

Nach Beratung über die Angebote der Projektierer für die Pacht und Entwicklung einer FF-PVA in dem Gebiet des geplanten Bebauungsplanes „Auf Hirzberg“ beabsichtigt die Ortsgemeinde den Abschluss des Vertrages mit dem Projektierer _____, sobald eine Entwicklung möglich. Der Ortsbürgermeister wird ermächtigt gegenüber den Projektierern die erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Anlage(n):

230306_FINALE Zusammenstellung der bisherigen Erkenntnisse

Zusammenstellung aller bisherigen Erkenntnis in einem Überblick

Anbieter	Trainel	EEGON	Energiekontor
Laufzeit			
Zeitraum	20 Jahre	20 Jahre	35 Jahre
Laufzeit	ab Inbetriebnahme	ab Inbetriebnahme	ab Unterzeichnung
Optionen	2 x 5 Jahre	2 x 5 Jahre	bis zu 10 Jahren
Pacht			
Prozentsatz Umsatz	6,50 %/6,75 % /7 %	Staffelung nach Vergütung (s.u.)/10 %	
Mindestentgelt 1-10	4.100,00 €	3.000,00 €	4.500,00 €
Mindestentgelt 11-20	4.300,00 €	3.000,00 €	5.100,00 €
Mindestentgelt ab 21	4.700,00 €	4.500,00 €	5.100,00 €
Nicht nutzbare Fläche ab 10 %		580 €/ha	
Hinweis: gemittelte			
Mindest-Pachtsumme ha/Jahr bei 30 J.	4.366,67 €	3.500,00 €	4.900,00 €
Anpassungen	Indexanpassung	Staffelung nach Vergütung (s.u.)	5 % ab dem 36. Jahre
Rückbau			
Zeitraum	6 Monate	6 Monate	6 Monate
Verpflichtungsart	Bürgschaft 1. BJ	Bürgschaft vor Baubeginn	Bürgschaft 15. BJ
Summe	20 T€/ha	Gutachten+20%	2 T€/ha
Indexanpassung			
Versicherungen			
Bauherrenhaftpflicht	ja	ja	ja
Betriebshaftpflicht	ja	ja	ja
Sonderzahlungen			
Vertragsabschluss			
Abschluss BPlan			
Reservierung (einmalig)			
Eintragung der Rechte	500 €		
Nutzungsentschädigung (Bau bis Inbetriebnahme)			
Kündigung/Rücktritt			
Recht OG			
Baubeginn	12 Monate	24 Monate	31.12.2026/ jährlich bis 2029
Verzug Zahlung	ja	ja	ja
Erhalt der Baugenehmigung	36 Monate		31.12.2026
Ausschluss Kündigung durch Geldzahlung	ja/150 € pro ha	nein	nein
Durch Investor ohne Grund	nein		
Durch Investor mit wichtigem Grund			
Aufgabe vor Baubeginn	ja	ja	31.12.2026
Baugenehmigung	ja	ja	ja
Wirtschaftlichkeit			
Übertragung Vertrag/Rechte			
Betreibergesellschaften	bereits zugestimmt	bereits zugestimmt	bereits zugestimmt
Kreditinstitut	bereits zugestimmt	bereits zugestimmt	bereits zugestimmt
Dritter	ja		bereits zugestimmt
Voraussetzung	Zustimmungsvorbehalt	Zustimmungsvorbehalt	schriftliche Anzeige
Dienstbarkeiten/Sicherung			
Nutzungsberechtigten	ja	ja	ja
Kreditinstitut	ja	ja	ja
Dritter	ja	ja	ja
Löschungsverpflichtung bei Beedigung	ja	ja	ja
Beteiligungsoptionen			
der OG			
Grundstückseigentümer		51 % Betreiber-gesellschaft	
der Bürger:innen		ja	
Gerichtsstand			
	Aachen	Daun	Daun
gibt es Fläche die bereits oriorisiert wurden?	nein		ja - 2 Stk
wurden Gespräche mit Eigentümer geführt	nein		ja, mehrere
Welche Flächengröße wird geplant?	mind 8 ha		mind 4 ha
Konzept für Beteiligung der Bürger	ja		ja
wie ange stehen die Anlagen	30 Jahre		30 Jahre
Gemeindeeigene Flächen	??		keine
Abstandsregelung Birgel	nein		nein
Sichtschutzhecken	ja		ja
Höhe der Traggestelle, 80 cm und Beweid durch Schafe	ja		ja
Gewerbesteuer	ab 15 Jahre??		ab ca 20 Jahre
regionale Baufirmen	??		ja
vergünstigte Stromtarife für Bürger möglich?	nein		nein

Jagdpachtausgleich	5xjährliche Jagdpacht		?
Bürgerbeteiligung soll möglich sein	Kann über bereits bestehende Genossenschaften ermöglicht werden – ist aber nicht unbedingt Bestandteil des Pachtvertrages	Geht bereits jetzt schon und ist bereits im Pachtvertrag geregelt (§ 18)	Kann durch Gründung einer Genossenschaft vor Ort realisiert werden oder es werden Anteile an eine Genossenschaft verkauft, über welche dann eine Beteiligung möglich ist
Vergünstigter Stromtarif für die OG Feusdorf (und nach Möglichkeit auch für die Einwohner:innen)	Bei einem Solarprojekt ist diese Option aufgrund der geringen Strommenge nicht möglich.	Grundsätzlich versuchen wir zusammen mit unserem Stromkunden für die Bürger der Standortgemeinde des Vorhabens einen etwas günstigeren Strom-tarif zu organisieren. So z.B. für die Bürger aus Ormont und Stadtkyll über den Eifel-Windpark Ormont-Stadtkyll. Dies kann man aber im Vorfeld nicht fest zusagen, da zuerst geklärt sein muss, wer den Strom aus dem Projekt übernimmt + ob mit diesem Partner eine solches Strompreismodell möglich ist	Wir sind kein Stromanbieter und können daher keinen Stromtarif anbieten
Indexanpassung der Pacht	Ist im sowohl bei der Pacht (Verbraucherpreisindex (VPI)) als auch bei der Rückbauverpflichtung bereits enthalten und ungedeckt. Die Ananung erfolgt jährlich.	Der Pachtpreis besteht aus einer Mindestpacht und bei steigender Vergütung ist er an die Vergütung gekoppelt. Das ist ein sehr faires Angebot gegenüber dem Grundstückseigentümer. Alle Risiken einer niedrigeren Stromvergütung trägt wegen der Mindestpacht der Betreiber und von höheren Vergütungen profitiert auch der Grundstücks-eigentümer. Eine Koppelung an einen anderen Index, z.B. Lebenshaltungskosten, ist für solche Projekte nicht darstellbar.	Es kann eine gedeckelte Anpassung auf Basis des VPI angeboten werden. Die Anpassung ist auf 10% beschränkt. Eine Anpassung erfolgt alle 5 Jahre. Nachtrag vom 8.3.23: Die 10% beziehen sich auf die Anpassung alle 5 Jahre. Das heißt, dass die Pacht alle 5 Jahre um max. 10% erhöht wird. (Herr Schäble)
Rückbauverpflichtung o Zeitraum: vor Baubeginn oder innerhalb des 1. Baujahr o Summe: 20.000 €/ha oder gutachtliche Bewertung mit 20% Summenaufschlag als Reserve	Bereits 20.000 €/ha im Vertrag enthalten und diese wird an VPI angepasst.	Bereits im Vertrag (§ 16) geregelt.	Gutachterliche Betrachtung mit 20% Summen-aufschlag wäre vorstellbar. Über die Kostentragung des Gutachtens müsste nochmal verhandelt werden. Erste Vorstellung ist 50/50.
Zustimmungsvorbehalt bei Vertragsübertragung an Dritte	Bei externen Dritten (außerhalb der Trianel -Gruppe) ist dieser im Vertrag enthalten	das ist mit der finanzierenden Bank zu verhandeln, uns ist das egal, die Banken müssen zur Finanzierung jedoch den Pachtvertrag akzeptieren. Daher die Regelung wie sie im Vertragsentwurf gewählt ist.	Es kann folgende Formulierung aufgenommen werden: Einer Abtretung des Pachtvertrages an einen Dritten stimmt der Grundstückseigentümer bereits jetzt unwiderruflich zu, soweit der Dritte in alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag
Aussagen zur Jagdpachtentschädigung bzw. Verhandlung über Jagdpachtentschädigung	Entschädigung über Betriebszeit entsprechend dem entfallenden Anteil der Fläche an der gesamten Jagdpacht	Ist in §5 (5) geregelt. Die Höhe ist nicht weiter verhandelbar. [70 € p.A./ha]	Kann grundsätzlich verhandelt werden. Ist auch von der Größe des Parks abhängig.
Verhandlung über die angebotene Pachtsumme	Bei einer Fläche bis 10ha ist keine Anpassung möglich. Ab 10ha aufwärts kann die Umsatzbeteiligung um 0,25% gesteigert werden (oder entsprechend die Mindestpacht)	Das Angebot v. 04.10.2022 ist nicht verhandelbar.	Kann grundsätzlich verhandelt werden. Hier kommt es auf die Fläche es Parks an