

**Christian Stettler**  
Vorsitzender

**An den Vorsitzenden  
der Gemeindevertretung  
Herrn Sebastian Reischmann**

Hohenstein, 22.11.2023

Schwalbacher Straße 1  
65329 Hohenstein

**Gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU, FWG und SPD zur Sitzung der Gemeindevertretung am  
11. Dezember 2023**

**Konzepterstellung für die Entwicklung von Flächen im Außenbereich**

1. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, der Gemeindevertretung seine konzeptionellen Leitlinien für die Entwicklung von Flächen im Außenbereich zur Nutzung für die Erzeugung regenerativer Energien (Freiflächen-Photovoltaik, Windenergie, Geothermie, Biomasse, etc.) schriftlich darzulegen. Darin soll der Gemeindevorstand auch abwägen, ob es sinnvoll ist, hierzu ein Flächennutzungskonzept zu erstellen.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, sich beim Hessischen Städte- und Gemeindebund sowie ggf. bei umliegenden Gemeinden zu erkundigen, mit welchen städtebaulichen und wirtschaftlichen Modellen andere Gemeinden Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich auf Grundstücken Dritter entwickeln. Über das Ergebnis ist der Gemeindevertretung schriftlich zu berichten.

**Begründung**

Die antragsstellenden Fraktionen begrüßen, dass sich Flächeneigentümer in der Gemeinde mit der Nutzung ihrer Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen befassen. Zwar sollten für Photovoltaik bevorzugt Dachflächen genutzt werden, doch sofern keine hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen oder schutzbedürftige Arten gefährdet werden, kommen aus Sicht der antragsstellenden Fraktionen auch Freiflächen in Betracht.

Allerdings muss sich die Gemeinde vor einer Bauleitplanung ein Konzept geben, wie der durch die Bauleitplanung beim Flächeneigentümer entstehende Wertzuwachs verteilt wird. Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen etwa, hat die Gemeinde das „Hohensteiner Modell“ entwickelt, nachdem die Flächeneigentümer über einen festgesetzten Kaufpreis weit über Marktniveau am Planungsgewinn partizipieren, der Rest aber bei der Gemeinde verbleibt, die damit die Erschließung der Baugrundstücke gegenfinanziert. Auch bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen – wie auch bei anderen Formen der

Erzeugung erneuerbarer Energien – entsteht durch die per Bebauungsplan ermöglichte erweiterte Nutzungsmöglichkeit ein beträchtlicher Wertzuwachs für die betroffene Fläche, der mutmaßlich weit über die reinen Kosten des Bauleitplanverfahrens hinausgeht. Gleichzeitig gehen von der Nutzung auch Beeinträchtigungen für die Allgemeinheit aus (z. B. technische Überformung des Landschaftsbilds, Blendwirkungen), sodass es grundsätzlich gerechtfertigt ist, die Gemeinde im Gegenzug für die zugestandene Nutzung an den Erträgen daraus zu beteiligen. Hier kann eine Abfrage nach den Erfahrungen anderer Gemeinden sicherlich die Grundlage schaffen, um ein entsprechendes Modell für die Gemeinde Hohenstein auszuarbeiten.

Bevor die Gemeinde die erste Nutzung für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zulässt – und damit eine Präzedenz schafft –, sollte diese grundsätzliche Frage geklärt werden. Zudem ist es auch wünschenswert, sowohl möglichen Interessenten als auch der Gemeindevertretung für ihre Entscheidung im Einzelfall städtebauliche Leitlinien an die Hand zu geben, anhand derer die Gemeinde die Ausweisung von Flächen im Außenebereich für die Nutzung zur Erzeugung regenerativer Energien ordnen kann.

**Christian Stettler**  
CDU-Fraktionsvorsitzender

**Gerold Köhler**  
FW-Fraktionsvorsitzender

**Winfried Kühnl**  
SPD-Fraktionsvorsitzender