

# Entwicklungsoptionen „rund um das Umspannwerk Urberach“

Stadt Rödermark

Stabsstelle Wirtschaftsförderung

Fachbereich Bauverwaltung/ Fachdienst Stadtplanung

# Inhalt



Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von

🖥️ Rechenzentren

🔋 Batteriespeichern

☀️ Freiflächenphotovoltaik

im Bereich des Umspannwerks Rödermark-Urberach

Hintergrund:

Antrag der FDP-Fraktion bzgl. der Prüfung der Ansiedlung von Rechenzentren in Rödermark (Neufassung); STAVO 11.07.2024

# Rechenzentren – Baurecht

- 🌐 stellen im baurechtlichen Sinne eine gewerbliche Nutzung dar
  - 🌐 zählen nicht zu den „privilegierten“ oder „sonstigen“ Vorhaben gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB)
  - 🌐 sind daher ausschließlich in bauleitplanerisch überplanten Gebieten zulässig (GE, GI, SO)
- Aufstellung eines entsprechenden (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans – einschließlich Zielabweichung sowie RegFNP-Änderung – erforderlich

# Batteriespeicher – Baurecht

- 🌐 stellen im baurechtlichen Sinne *in der Regel* eine private gewerbliche Nutzung dar
- 🌐 zählen *in der Regel* nicht zu den „privilegierten“ oder „sonstigen“ Vorhaben gem. § 35 BauGB
- 🌐 sind daher *in der Regel* nur in bauleitplanerisch überplanten Gebieten zulässig (GE, GI, SO)
  - Aufstellung eines entsprechenden (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans – einschließlich Zielabweichung sowie RegFNP-Änderung – erforderlich

# Batteriespeicher – *in der Regel*

- 🕒 Vorhaben ist gem. § 35 (Abs. 1 Nr. 3) BauGB „privilegiert“, wenn es der „öffentlichen Versorgung mit Elektrizität [...] oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient“
- 🕒 Batteriespeicher dienen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, sofern sie die gespeicherte Energie wieder in das öffentliche Netz einspeisen
- 🕒 das Geschäftsmodell privater Batteriespeicherbetreiber besteht allerdings ausschließlich in einem „Energiehandel“, die Netzstabilisierung spielt hingegen keine Rolle

# Batteriespeicher – *in der Regel*

- 🌱 Batteriespeicher stellen aber prinzipiell keine ortsgebundenen Betriebe dar, d.h. sie sind nicht auf einen Standort in unmittelbarer Nähe eines Netzknotens (z.B. Umspannwerk) angewiesen (vgl. Rechtsprechung Bundesverwaltungsgericht)
- 🌱 „Ortsgebundenheit“ sowie eine „dienende Funktion“ kann ausschließlich durch Amprion als Betreiberin eines Batteriespeichers auf dem Gelände des Umspannwerks oder in unmittelbarer Nähe sichergestellt werden (Netzstabilisierung)
- 🌱 Übereinstimmung mit Bauaufsicht Kreis Offenbach sowie Hessischem Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichem Raum

# Freiflächenphotovoltaik – Baurecht

- 🌐 Vorhaben ist gem. § 35 (Abs. 1 Nr. 8 Buchstabe b) BauGB „privilegiert“, wenn es sich in einen Abstand von maximal 200m zu Autobahnen oder Schienenwegen mit mindestens zwei Hauptgleisen befindet
- Aufstellung eines entsprechenden (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans – einschließlich Zielabweichung sowie RegFNP-Änderung – erforderlich

# Baurecht – *zur Vollständigkeit*

- 🌐 „privilegierten“ oder „sonstigen Vorhaben“ dürfen zudem keine öffentlichen Belange entgegenstehen bzw. diese beeinträchtigen
  - Darstellungen Flächennutzungsplan
  - „Flächen für die Landwirtschaft“ (keine Vorrangflächen)
- 🌐 Nachweis der „gesicherten Erschließung“
- 🌐 Nach § 11c Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) „[liegen] die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie [...] im überragenden öffentlichen Interesse“
  - Abwägung Bauleitplanung



# Bauleitplanung

- 🌐 Zielabweichungsverfahren (Raumordnung) sowie Änderung Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)
- 🌐 „klassischer“ Angebotsbebauungsplan
  - Planungsträger Stadt Rödermark
  - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), Sondergebiet
  - Bauleitplanung, Bodenordnung, Erschließung, naturschutz- und bodenschutzrechtlicher Ausgleich
  - Kosten, Personalressourcen
- 🌐 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

# Standortfaktoren/ Restriktionen

- 🗺️ Starkregengefährdungsanalyse
  - Risikoanalyse, Handlungskonzept
  - Abschluss Sommer 2025
- 🗺️ Ausgleichsflächenpotenzialanalyse
  - Kartierungen (April 2025), Analyse
  - Abschluss Ende 2025
- 🗺️ Ortsumfahrung Urberach
  - Festlegung Trasse/ Linienbestimmung