

Photovoltaik
Freiflächenanlagen
In der Gemeinde Ahrensböök
Präsentation am 10.08.2021

John Witt Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Geschäftsführer: John Witt - Schlossallee 22 - 24960 Glücksburg
Handelsregister: Amtsgericht Flensburg - HRB 10816 FL, Steuernummer: 15/296/03158, UST-Id-Nr.: DE 297483419

■ John Witt Immobilien	■ Telefon: +49 4631/442928	■ VR Bank Flensburg-Schleswig eG	■ Nord-Ostsee Sparkasse
Büro Ostsee:	Telefax: +49 4631/442928	IBAN: DE06 2166 1719 0006 7464 20	IBAN: DE56 2175 0000 0164 9468 40
Schlossallee 22	info@john-witt-immobilien.de	BIC: GENODEF1RSL	BIC: NOLADE21NOS
24960 Glücksburg	www.john-witt-immobilien.de		



ENERPARC

SOLAR FÜR DIE ZUKUNFT

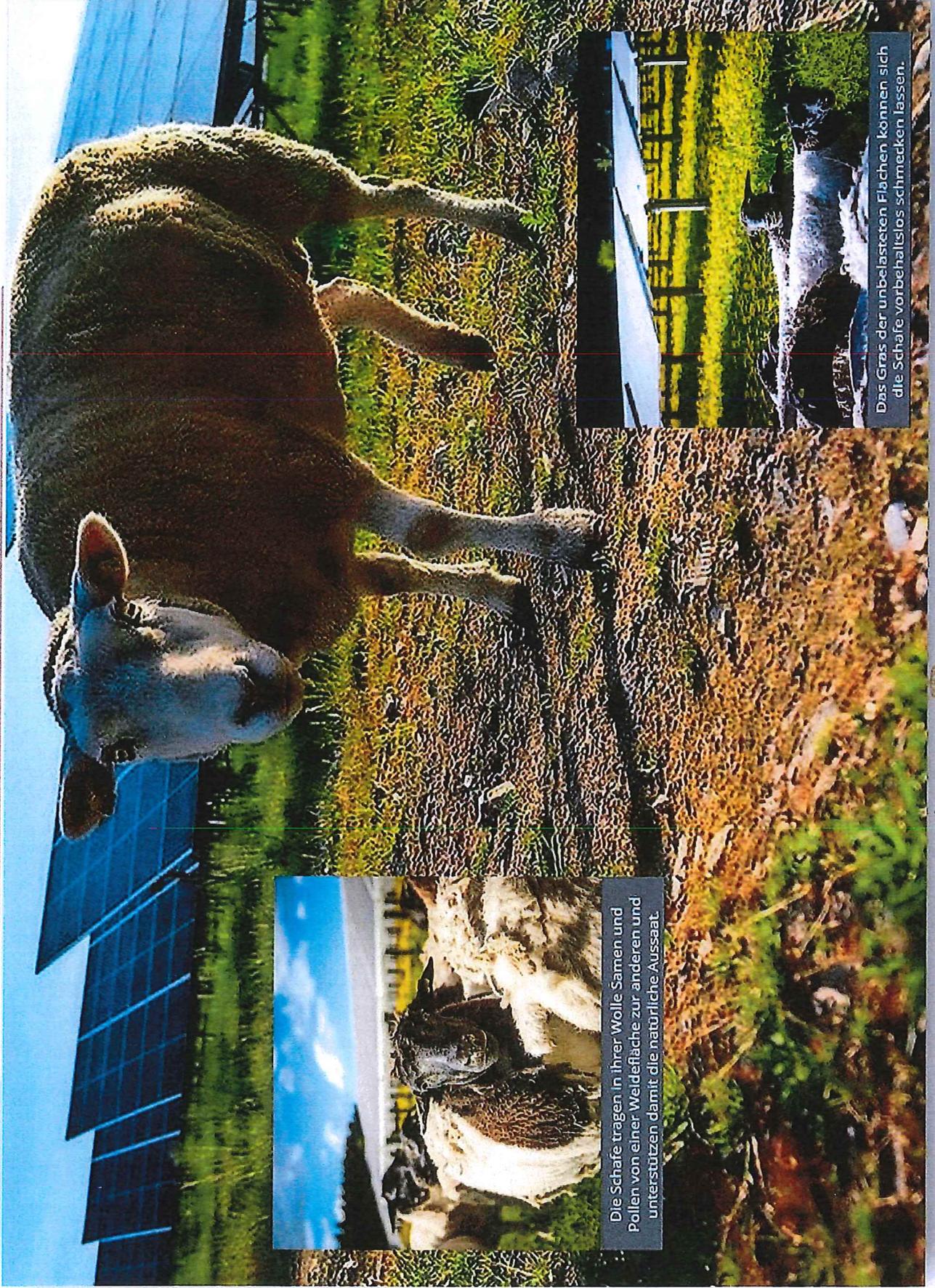
Sonnenenergie voranbringen.
Technologisch, wirtschaftlich, relevant.





John

WITT IMMOBILIEN



Die Schafe tragen in ihrer Wolle Samen und Pollen von einer Weidefläche zur anderen und unterstützen damit die natürliche Aussaat.



Das Gras der unbelasteten Flächen können sich die Schafe vorbelastlos schmecken lassen.

Errichtung von Photovoltaik Freiflächenanlagen in der Gemeinde Ahrensböök, Ortsteile Gnissau und Barghorst

Projektbeschreibung

1. Grundlage

Aufgrund gesetzlicher Regelungen (EEG) ist es möglich, auf bestimmten Flächen Photovoltaik Freiflächenanlagen zu errichten. Flächen, wie z. B. an Bahnlinien und Autobahnen, erhalten zusätzlich eine Förderung nach Beteiligung an einem Ausschreibungsverfahren. Für entsprechende Vorhaben ist ein Bauleitplanverfahren notwendig. Ein solches Verfahren kann hier nur mit Zustimmung der Gemeinde Ahrensböök, bei voller Übernahme aller entstehenden Kosten durch die Projektträger, durchgeführt werden. Einzelheiten regeln ein „Städtebaulicher Vertrag“ und/oder ein „Durchführungsvertrag“.

2. Projekt

Die für eine Bebauung mit PV Anlagen angedachten Liegenschaften, befinden sich in der Gemeinde Ahrensböök in den Ortsteilen Gnissau und Barghorst. Die Flächen, aufgeteilt im Gemeindegebiet auf 2 Ortsteile und dort jeweils in mehrere Gebietskulissen. Diese sind gegenseitig nicht sichtbar und nicht landschaftsprägend, wie von der Landesplanung gewünscht. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich nicht um landwirtschaftl. „Spitzenböden“.

Die Größe der für die PVA-Nutzung vorgesehenen Gesamtflächen liegt im **Ortsteil Gnissau** bei ca. 77,7 ha. Es wird eine Leistung von ca. 80,0 MWp erwartet.

Die Größe der für die PVA-Nutzung vorgesehenen Gesamtflächen liegt im **Ortsteil Barghorst** bei ca. 26,2 ha. Es wird hier eine Leistung von ca. 25,0 MWp erwartet.

Die in der Flächenkarte dargestellten Flächen sind zu den folgenden Kriterien geprüft worden:

Raumordnung/Umwelt
Wohnbebauung/Umgebung
Topografie/Gelände
Wahrnehmbarkeit in der Landschaft
Abstände zur Wohnbebauung

Es bleibt festzustellen, dass alle dargestellten Flächen zur Erstellung einer PV Freiflächenanlage generell geeignet sind.

Zur vorhandenen Wohnbebauung werden ausreichend Abstände eingehalten. Sichtbare PV Module werden dann, soweit möglich, „eingegrünt“. Dieses Verfahren wurde in der Vergangenheit mit Erfolg angewendet.

Eine PV Freiflächenanlage stellt sich in vielen Richtungen als sehr positiv dar (siehe Anhang), wie z. B. als

- Unerschöpfliche Energiequelle
- Anlage mit positiver Energiebilanz
- Gut integriert in die Natur und Landschaft
- Anlage mit einer langen Betriebszeit
- Anlage mit einer hohen Flächeneffizienz
- Schonend zur Umwelt
- Unabhängige Energieversorgung
- Nutzung des „grünen Stroms“ für Erzeugung Wasserstoff
- Belieferung von Großabnehmern (z. B. Deutsche Bundesbahn)
- „Urlaub“ für die Böden, Artenvielfalt auf den Flächen, Schafhaltung möglich
- Grundwasserschutz
- Steigerung der Biodiversität (siehe Anhang)
- Schafhaltung möglich

Experten gehen davon aus, dass die PV global zur wichtigsten Stromquelle heranwachsen wird.

Der Anteil der Stromgewinnung aus PV liegt in Deutschland lediglich bei aktuell 8,2 %. Von der Gesamtfläche Deutschlands (35,7 Mio. ha) werden aktuell 16,7 Mio. ha landwirtschaftl. genutzt. Auf nur einem verschwindend geringen Teil davon befinden sich PV Freiflächenanlagen.

3. Projektbeteiligte

Die Grundeigentümer möchten die vorgesehenen Flächen an die Enerparc AG in Hamburg www.enerparc.de langfristig verpachten. Hierdurch haben diese die Möglichkeit einer ausgezeichneten langfristigen Nutzung der Flächen und die Möglichkeit eine neue Betriebsstruktur (bei Landwirten) zu entwickeln.

Die Enerparc AG tritt als Investor, Bauherrin und Betreiberin der Anlagen auf. Der Betrieb ist aus Rentabilitätsgründen für mindestens 20 Jahre vorgesehen.

Die Firma Enerparc behält stets die entwickelten PV Anlagen im Eigenbestand und beabsichtigt nicht, wie andere Entwickler, die Anlage nach Fertigstellung zu veräußern.

Die Gesamtinvestitionen für die geplanten PV Anlagen (Übernahme durch die Enerparc AG) werden bei ca. **66 Mio. €** (für ca. 103,9 MWp) liegen. Ein aktueller Bonitätsnachweis der Firma Enerparc liegt vor.

Die Projektorganisation wird von dem Unternehmen „John Witt Immobilien“ aus Glücksburg) www.john-witt-immobilien.de als regionaler Partner der Enerparc AG durchgeführt. Zur Organisation gehört neben der „Betreuung“ der Grundstückseigentümer, die Durchführung der Gesamtplanung und Organisation des Bauleitplanverfahrens nach den Vorgaben der Gemeinde. Auch nach Herstellung der PV Anlage bleibt die Firma „John Witt Immobilien“ Ansprechpartnerin in allen Angelegenheiten für die Gemeinde Ahrensböök

4. Nutzen für die Gemeinde Ahrensböök:

Imagegewinn:

Nachdem die Bereiche „Klimaschutz und Energiewende“ zu politischen und gesellschaftlichen Leitthemen geworden sind, stellt eine Beteiligung an der Umsetzung der genannten Themen einen erheblichen Imagegewinn für die Gemeinde Ahrensböök dar.

Dadurch, dass aus dem politischen Raum immer stärker der Ausbau der erneuerbaren Energien gefordert wird und diese Klimaziele vorgeben müssen (siehe neuestes Urteil Bundesverfassungsgericht), werden die Kommunen zukünftig an diesem Thema „nicht mehr vorbeikommen“. Die Kommunen sind gut beraten, sich zukünftig diesem Thema anzunehmen und sich positiv zu positionieren.

Gewerbesteuer:

Der Betreiber einer Photovoltaik Freiflächenanlage, in diesem Fall die Enerparc AG Hamburg, wird steuerlich als Gewerbetreibender betrachtet. Die Gewinne aus dem Betrieb der PVA unterliegen somit dem Grunde nach der Gewerbesteuerpflicht. Bis 2013 flossen die Einnahmen aus der Gewerbesteuer allein an die Gemeinde, in der der Betreiber der PVA ansässig war. Im Jahr 2013 wurde dann ein neues Gewerbesteuersplitting im Gewerbesteuergesetz verankert. Danach flossen 70% der Gewerbesteuereinnahmen der Standortgemeinde der PVA – in diesem Fall der Gemeinde Ahrensböök - und 30% der Gemeinde, in der der Betreiber seinen Sitz hat (aktuell Hamburg), zu. Diese Regelung galt für alle nach dem 30.06.2013 in Betrieb genommenen PV Freiflächenanlagen.

Aktuell gibt es hier eine Neuregelung zu Gunsten der Gemeinden. Zukünftig erfolgt die Aufteilung der Gewerbesteuer im Verhältnis 90 (für die Standortgemeinden) : 10 (für die Gemeinden, in denen die Anlage verwaltet wird, hier HH).

Um den Kommunen eine Planungssicherheit bzgl. der Gewerbesteuereinnahmen aus dem Betrieb der geplanten PV Anlage zu geben, wird die Firma Enerparc folgendes Betriebssystem anwenden:

1. Gründung einer Personengesellschaft
2. Verzicht auf Sonderabschreibungen
3. Keine Ergebnisabführung der Betriebsgesellschaft an das „Stammunternehmen“ Enerparc

Unter Berücksichtigung des aktuellen Gewerbesteuerhebesatzes erhält die Gemeinde Ahrensböck eine Gewerbesteuer in Höhe von Durchschnittlich ca. 42.000,00 € je MWp. in der gesamten Laufzeit der PV Anlage (längstens 30 Jahre). Somit wären jährlich im Durchschnitt zu zahlen: ca. 171.000,00 € für 103,9 MWp. Für die Gesamtlaufzeit (längstens 30 Jahre) ca. 4.363.800,00 €

Leistungen nach dem EEG („0,2 Ct. Regelung“):

Hier hat es eine Änderung des EEG gegeben. Gemäß § 36 k können die Gemeinden von Betreibern von Windenergieanlagen 0,2 Cent je kWh für den tatsächlich eingespeisten Strom erhalten. In § 95 EEG gibt es eine Ermächtigung für den Gesetzgeber, diese Regelung auch für PV Anlagen zuzulassen. Von dieser Ermächtigung wurde mittlerweile Gebrauch gemacht vom Deutschen Bundestag. Enerparc garantiert diese Zahlung.

Anfallen würden jährlich ca. 216.000,00 € zu Gunsten der Gemeinde Ahrensböck.

Somit erhält die Gemeinde Ahrensböck insgesamt durchschnittlich ca. 387.000,00 € jährlich für die geplante PV Flächengröße zuzüglich der nachfolgend noch aufgeführten Angebote.

Bürgerbeteiligung (siehe Anhang):

Eine Beteiligung der Bürger der Gemeinde Ahrensböck am Betrieb der geplanten PV Anlage ist möglich im Rahmen eines „Crowdinvest“. Die Anlagendauer liegt bei 7 – 10 Jahren und die „Einlagensumme“ zwischen 500,00 € und 10.000,00 €. Die Einzahlung erfolgt auf ein Treuhandkonto bei einem garantierten Zinssatz. Genehmigt und beaufsichtigt wird dieses Verfahren jeweils durch die Bafin.

Erzeugung von 100 % grünem Wasserstoff (siehe Anhang):

Nach Durchführung einer Bedarfsermittlung für den Bau einer Wasserstoffanlage auf den PV Flächen einschl. der evtl. Errichtung einer Tankstelle im Bereich Ahrensböck, wird nach Abstimmung mit der Gemeinde entscheiden, ob das Thema „Wasserstoff“ Bestandteil des angedachten PV Projektes wird.

Errichtung von Ladesäulen:

Vom Ablauf her verweisen wir auf den vorigen Punkt „Wasserstoff“. Auch hier findet eine Abstimmung mit der Gemeinde Ahrensböck statt, ob Ladesäulen gewünscht und grundsätzlich realisierbar sind.

5. Bau der PV Anlage:

Für den Bau und die Überwachung des Betriebs der PV Anlage greift die Enerparc AG regelmäßig auf kompetente Unternehmen aus der Region, wie z.B. aus dem Tiefbau, der Elektroinstallation, Schlosserei, Metallbau und Landschaftspflege sowie Wach- und Schließdiensten zurück.

Einzäunung (ca. 2,80 Meter hoch) mit Bodenfreiheit ca. 20 cm

Gestelle aus verzinktem Stahl, Verankerung ohne Beton

Vorlage Schnee- und Windlastberechnung

Vorlage Blendgutachten

Mähen der Flächen nach Vorgabe UNB oder Schafhaltung

Beweissicherungsverfahren für Straßen und Wege der Gemeinden

Rückbau der PV Anlage nach Ablauf der Pachtzeit mit Hinterlegung

Rückbaubürgschaft

6. Zeitlicher Ablauf

Durch „John Witt Immobilien“ und einem von der Gemeinde Ahrensböök zu benennendem Planungsbüro wird das notwendige Bauleitverfahren vorbereitet und nach den Vorgaben der Gemeinde Ahrensböök durchgeführt. Nach Vorliegen der rechtskräftigen Beschlüsse der Gemeindevertretung wird das Vorhaben dann zügig umgesetzt. In der Regel nimmt die PV Anlage 4 – 5 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung (Dauer ca. 2 Monate) ihren Betrieb auf.

24960 Glücksburg, im August 2021

John Witt Immobilien
Partner der Enerparc AG

Projektdaten Ahrensböck

Bundesland: Schleswig-Holstein

Landkreis: Ostholstein

Amt: -

Gemeinde: Ahrensböck

Adresse:

Gnissau, 23623 Ahrensböck OT Gnissau

Gemarkung: Gnissau

Flur: 1, Flurstücke: 29/1; 29/2

Flur: 5, Flurstücke: 10; 15; 16; 19/1; 20; 21; 22

Förderung: keine

EVU: Schleswig-Holstein Netz

Flächen: 77,7 ha

Leistung: 80 MWp

Legende



Solarflächen Ahrensböck

Google Earth

© 2021 Europa Technologies

© 2021 Google

© 2021 GeoBasis-DE/BKG

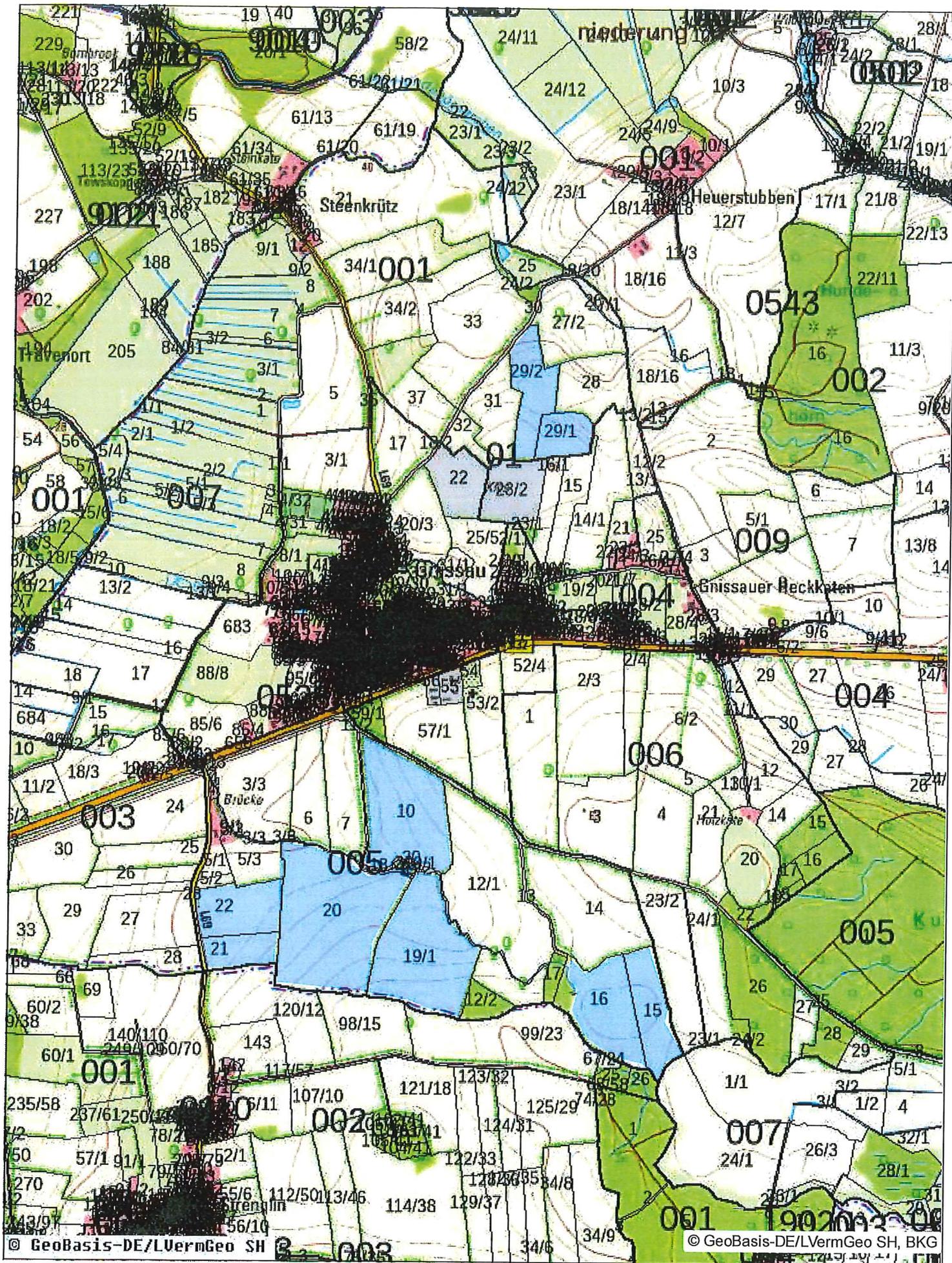


1 km

Hohenhorst

Gnissau





Katasterübersicht Ahrensböök GUISSEAU

Referenzsystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N

Datum: 14.06.2021

DigitalerAtlasNord

Maßstab: 1:18.056

0 212,5 425 850 Meters

Projektdaten Ahrensböök - Barghorst

Bundesland: Schleswig-Holstein

Landkreis: Ostholstein

Amt: -

Gemeinde: Ahrensböök

Adresse:

Fichel 18, 23623 Ahrensböök OT Barghorst

Gemarkung: Barghorst

Flur: 1, Flurstück: 13/5

Flur: 2, Flurstück: 18/2

Förderung: keine

EVU: Schleswig-Holstein Netz

Flächen: 26,2 ha

Leistung: 25 MWp

Legende



Solarflächen Ahrensböök

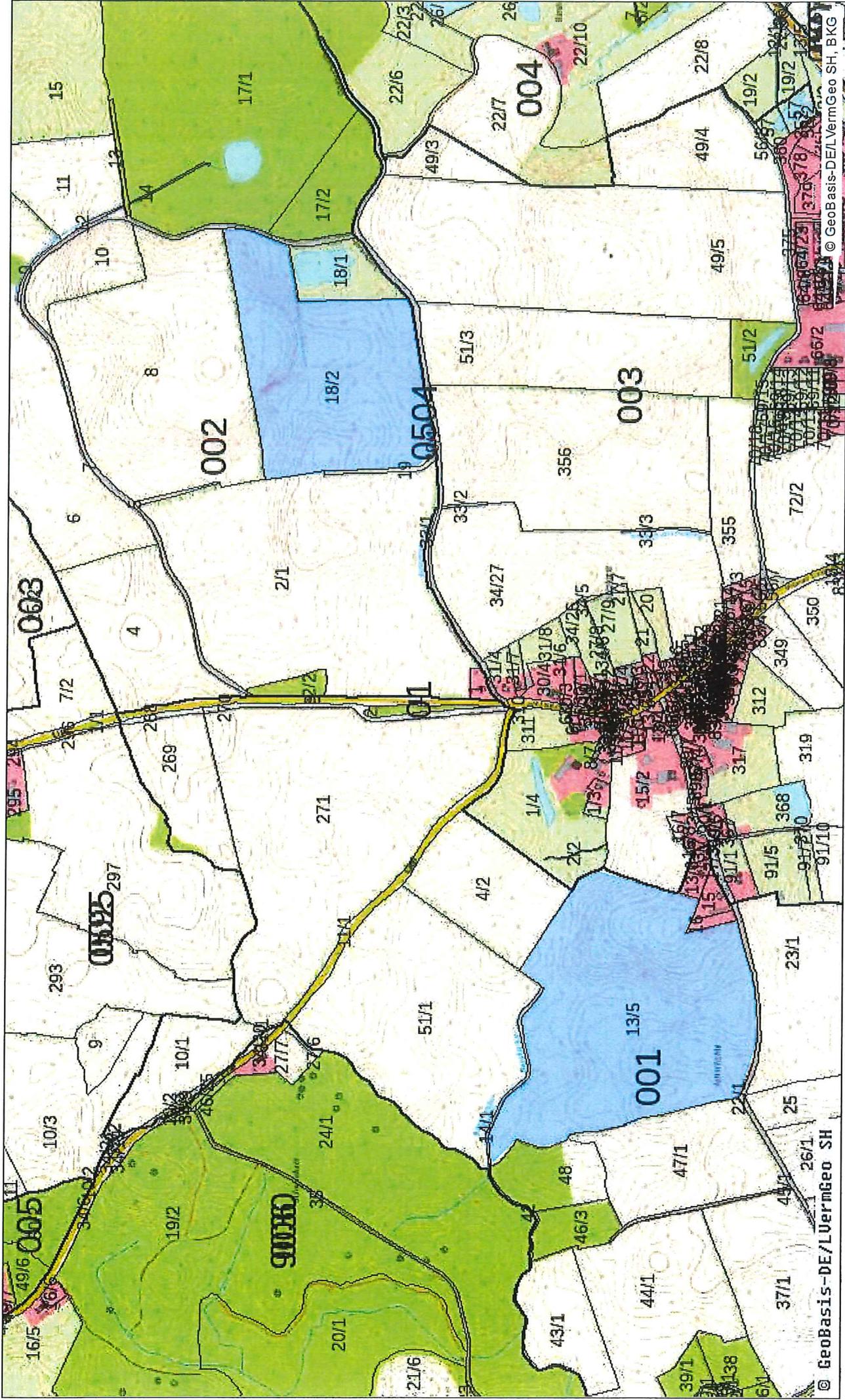


Google Earth

© 2021 GeoBasis-DE/BKG

© 2021 Google

© 2021 Europa Technologies



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH

© GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

Katasterübersicht Ahrensböck (Barghorst)

Referenzsystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N

Datum: 14.06.2021

DigitalerAtlasNord

Maßstab: 1:9.028



Zusammenfassung der Projektdaten PV Ahrensböck:

- 1) Flächen grundsätzlich geeignet
- 2) Zu erwartende Leistung Gnissau: ca. 80 MWp
- 3) Zu erwartende Leistung Barghorst: ca. 25 MWp
- 4) „Geübte Projektbeteiligte“
- 5) Vorteile PV Flächen dargestellt (Biodiversität u. a.)
- 6) Imagegewinn für die Gemeinde Ahrensböck
- 7) Garantierte Gewerbesteuer ca. 171.000,00 € jährlich (bei 103,9 MWp)
- 8) Garantierte Leistungen nach dem EEG ca. 216.000,00 € (bei 103,9 MWp)
- 9) Gesamteinnahme jährlich ca. 387.000,00 €
- 10) Bürgerbeteiligung
- 11) 100 % grüner Wasserstoff
- 12) Ladesäulen
- 13) AG Enerparc/John Witt Immobilien ist geübt im PV Bereich
- 14) Bonitätsnachweis Enerparc liegt vor