Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 116/2025

Gemeinderat

Ortschaftsräte
Rübgarten
Gniebel
Dörnach

öffentlich

26.11.2025
AZ 711.49
Stefan Adam

Bau eines Umspannwerks in Pliezhausen – Veräußerung von Grundstücken an die FairNetz GmbH, Reutlingen

I. Beschlussvorschlag

1. Die Gemeinde Pliezhausen bekennt sich ausdrücklich zur Notwendigkeit des Stromnetzausbaus und ist bereit, hierzu ihren Beitrag zu leisten.

2. Der Veräußerung der Grundstücke Flst. Nrn. 3663, 3132/2 und 3132/3 sowie von Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 3134, 3135 und 3662, alle Gemarkung Pliezhausen, an die FairNetz GmbH, Reutlingen, zur Erstellung eines Umspannwerks wird zu den in der Begründung genannten Konditionen und entsprechend den Darstellungen in der Begründung gemäß dem in der Anlage 1 beigefügten Lageplan zugestimmt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, den Grundstückskaufvertrag mit der FairNetz GmbH abzuschließen sowie die weiteren erforderlichen Schritte für dessen Vollzug in die Wege zu leiten.

II. Begründung

Der Netzausbauplan 2024 der FairNetz GmbH als Stromnetzbetreiber unter anderem in Reutlingen, Pliezhausen und Walddorfhäslach zeigt dringende Ausbau- und Ertüchtigungsbedarfe des Stromnetzes im Unteramt auf. Schon heute kommt es, vor allem in Walddorfhäslach, aber auch in Pliezhausen, zu Ablehnungen des Anschlusses bzw. der Einspeisung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, vor allem von PV-Anlagen. Diese können dann allenfalls in Form von sog. Nulleinspeisungen zum Eigenverbrauch des erzeugten Stroms genutzt werden. Auch die Mobilitäts- und Wärmewende sowie der allgemeine Trend eines erhöhten Stromverbrauchs zeitigen weitere Ausbaubedarfe. Die FairNetz GmbH hat bereits im Mai 2024 im Gemeinderat ihre Ausbaubedarfe und vor allem die Notwendigkeit zum Bau eines Umspannwerks auf Gemeindegebiet Pliezhausen vorgestellt.

In der Folge hat die Verwaltung aufgrund der im Nachgang spezifizierten Anforderungen der FairNetz an einen potentiellen Standort einen Suchlauf durchgeführt. Dies unter der Prämisse, dass im Interesse der Realisierbarkeit möglichst gemeindeeigene Flächen ausgewählt werden sollten, die dazuhin städtebaulich, technisch und rechtlich geeignet sein mussten. Der Suchbereich bezog sich dabei aufgrund der technischen Randbedingungen auf die Hochfläche Pliezhausens. Die Verwaltung hat auf dieser Basis der FairNetz die im Beschlussvorschlag Ziffer 2 genannten Flächen für eine weitergehende Prüfung vorgeschlagen. Diese liegen innerhalb des Sport- und Freizeitparks Pliezhausen zwischen den unterhalb des Vereinsgeländes des TC Pliezhausen gelegenen Stellplätzen und dem Freizeitbereich Greut. Die Grundstücke sind heute als Ackerflächen genutzt und an einen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet. Der Pachtvertrag kann zum 30.06. auf den 30.09. eines jeden Jahres gekündigt werden, in dringenden Fällen, z.B. für eine Bebauung, kann die Gemeinde auch kurzfristiger auf die Flächen zugreifen. Teile der Flächen innerhalb des Gesamtareals dienen heute als Wirtschaftswege für die Erschließung der Ackerflächen.

Aus Sicht der Verwaltung eignet sich der Standort gut für das geplante Umspannwerk, da er

1. die notwendigen Flächenbedarfe inklusive etwaiger Reserven decken kann,
2. nach Abstimmung mit der unteren Baurechtsbehörde bauplanungsrechtlich umsetzbar,
3. städtebaulich unbedenklich, da in nichtexponierter Lage belegen, und
4. durch die Höchstspannungsleitung der TransnetBW sowie der Amprion GmbH bereits durch dem Stromnetz dienende Anlagen genutzt ist.

Bauplanungsrechtlich handelt es sich bei dem Umspannwerk um ein sog. privilegiertes Vorhaben, das nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auch im Außenbereich realisiert werden könnte. Vorliegend liegt der Bereich innerhalb des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitpark Pliezhausen“; die bauplanungsrechtliche Machbarkeit des Standorts wurde mit der zuständigen unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen vorabgeklärt.

Auch in technischer Hinsicht eignet sich der Standort nach Prüfung durch die FairNetz GmbH. Dabei soll das geplante Umspannwerk innerhalb des Bereichs möglichst weit nach Westen geschoben werden; dies einerseits, um den von der TransnetBW vorgegebenen Schutz- und Freihaltestreifen von 60 m Breite für die Höchstspannungsleitung einzuhalten, andererseits um das Umspannwerk möglichst weit vom Freizeitbereich Greut abzurücken. Generell gilt, dass das gesamte künftige Betriebsgelände möglichst weitgehend eingegrünt werden soll, um es so verträglich wie möglich in die Landschaft einzubinden. Mit der Standortwahl innerhalb des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs wird gleichzeitig die größtmögliche Schonung des Außenbereichs verfolgt.

Auf den in der Anlage 1 beigefügten Lageplan zur Flächenabgrenzung sowie den in der Anlage 2 beigefügten Lageplan zur möglichen Bebauung wird verwiesen. Die Planung sowie die technischen Rahmenbedingungen und Notwendigkeiten werden von der FairNetz GmbH in der Gemeinderatssitzung detailliert vorgestellt. Entstehen sollen zunächst ein Schalthaus sowie zwei Transformatoren in Form einer Freiluftanlage. Letztere hat gegenüber der Errichtung in Form eines Gebäudes erhebliche Kostenvorteile. Aufgrund der Systematik, dass zwar die (anteilige) Refinanzierung der Investitionen über die Netzentgelte und somit in der Endkonsequenz über die Stromkunden erfolgt, gleichzeitig aber die Vergütungssystematik der Bundesnetzagentur so ausgestaltet ist, dass der effizienteste Netzbetreiber die höchsten Vergütungen erhält, steht die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen angesichts der auflaufenden Investitionsbedarfe im Gesamtnetz der FairNetz GmbH in mehrfacher Millionenhöhe besonders im Fokus. Dabei hat das gestalterische Interesse, die entsprechende Infrastruktur möglichst innerhalb eines Gebäudes „zu verstecken", nach Ansicht der Verwaltung angesichts der namhaften Kostenunterschiede im zweistelligen Millionenbereich zurückzutreten. Angesichts der geplanten umfassenden Eingrünungsmaßnahmen sowie des Standorts im Bereich der vorhandenen Höchstspannungsleitung in nicht exponierter Lage erscheint dies der Verwaltung nicht nur vertretbar, sondern im Hinblick auf die dringenden technischen Notwendigkeiten auch als angemessen. Auch im Hinblick auf die durch die Anlage hervorgerufenen elektromagnetischen Felder ist der Standort unbedenklich. Die FairNetz wird dies im Rahmen des Sachvortrags in der Gemeinderatssitzung erläutern.

Die Verwaltung hat das Vorhaben der FairNetz von Beginn an konstruktiv unterstützt. Sie sieht es als Verpflichtung der Gemeinde Pliezhausen an, mit dessen Realisierung einen Beitrag zum notwendigen Stromnetzausbau, der durch die örtlichen und regionalen Stromnetznutzer bedingt wird, zu leisten. Dies erscheint auch vor dem Hintergrund, dass nach aktueller Planungs- und Rechtslage auf dem Gemeindegebiet keine Windkraftanlagen und auch keine (größeren / nennenswerten) Freiflächen-PV-Anlagen entstehen können, angemessen, sodass das Umspannwerk auch vor diesem Hintergrund ein Beitrag zur Energie-, Wärme- und Mobilitätswende wäre.

Die Verwaltung hat im Hinblick auf die Vorschrift zur Vermögensveräußerung in § 92 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) eine Einschätzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Reutlingen eingeholt. Danach können die Flächen, die für die Errichtung des Umspannwerks, inklusive gewisser Reserven (z.B. falls dereinst weitere Nebengebäude oder ähnliche Bauwerke erforderlich würden), benötigt werden, mit 150 €/m² bewertet werden. Die restlichen Ackerflächen, die zur Vermeidung nicht sinnstiftender Restflächen im Gemeindeeigentum an die FairNetz GmbH mitveräußert werden sollen und von dieser für landwirtschaftliche Zwecke weiterverpachtet werden können, sind mit 4 €/m² zu bewerten. In Summe liegt die Erwerbsfläche zu 150 €/m² bei ca. 7.451 m² und die Restfläche zu 4 €/m² bei ca. 5.666 m². Der Gesamtkaufpreis liegt somit bei 1.140.314 €. Die Vertrags- und Vollzugskosten werden von der Käuferin getragen.

Nach der notwendigen Beschlussfassung des Gemeinderats wird die Verwaltung zunächst zeitnah die bestehenden Pachtverhältnisse kündigen und den Grundstückskaufvertrag mit der FairNetz GmbH abschließen. Diese beabsichtigt in einem ersten Projektschritt ab 2026 die Realisierung des ersten Bauabschnitts des Schaltgebäudes, damit wird eine frühzeitige Entlastung der Situation durch Mittelspannungsverbindungen nach Oferdingen erreicht. Damit sollten die bestehenden Probleme in Walddorfhäslach und Pliezhausen fürs Erste behoben sein. Gleichzeitig wird mit der Planung zum Bau der beiden Transformatoren zur Versorgung des Netzes sowie der Hochspannungsschaltanlage begonnen, die ab 2030 realisiert werden sollen. Als Ausbaureserve für einen -derzeit nicht ersichtlichen- größeren Einspeiser wäre Platz für einen dritten Transformator sowie eine Erweiterung des Schaltgebäudes vorhanden. Es müsste dann in einem solchen Fall also kein weiterer Standort gesucht werden, sondern die FairNetz könnte gegen Kostenersatz die entsprechenden Einspeisekapazitäten anbieten.

Angebunden werden soll das neue Umspannwerk an das bestehende Umspannwerk Oferdingen. Aus physikalisch-technischen Zwangspunkten im bestehenden Umspannwerk der NetzeBW in Metzingen, das der Einspeisung in das Höchstspannungsnetz der TransnetBW dient, kann die Anbindung nur über eine neue Freileitung erfolgen. Die bestehende Trasse der TransnetBW kann dabei bedauerlicherweise nicht mitgenutzt werden, obwohl dies laienhaft naheliegend und aus Effizienzgründen sowie im Hinblick auf die Vermeidung eines zusätzlichen Leitungsbauwerks zu begrüßen wäre. Die FairNetz wird die Rahmenbedingungen und die daraus resultierenden Themen, wie z.B. ein notwendiges Planfeststellungsverfahren, in der Sitzung erläutern.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Maßnahme technisch zwingend notwendig ist und an einem geeigneten Standort realisiert werden kann. Die Gemeinde kann die entsprechenden Flächen zur Verfügung stellen und einen Beitrag zur Energie-, Mobilitäts- und Wärmewende leisten. Durch die stufige Umsetzung über einen längeren Zeitraum hinweg, vollzieht sich die Entwicklung höchstverträglich.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:
Anlage 1: Lageplan Flächenabgrenzung Grunderwerb
Anlage 2: Lageplan zur möglichen Bebauung
Anlage 3: Übersichtsplan