shs | architecture engineering management

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN PV-Freiflächenanlage „Solarpark Hahnennest"

Projekt 22.010 PV-FFA Solarpark Hahnennest

- Antrag „Aufstellungsbeschluss für einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan"
- Begründung zum Aufstellungsbeschluss
- Änderung Flächennutzungsplan
- Entwurf „Vorvertrag zum Vorhabens- und Erschließungsplan"

05.07.2022

Energiepark Hahnennest GmbH & Co. KG Hahnennest 100 88356 Ostrach	Ort, Datum
	Eingang
	Verz. Nr.

Antrag
auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan
(§ 12 Abs. 2 BauGB)

Hiermit wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan für die nachfolgenden Grundstücke zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen beantragt:

Bauvorhaben		**Errichtung**		Änderung		Nutzungsänderung
		Errichtung einer PV-Freiflächenanlage (siehe Begründung zum Antrag)				
Baugrundstücke	Gemeinde Ostrach				Gemarkung Hahnennest	
			Flst. Nr. 3878, 3947 und 3955		Straße / Haus Nr.	
Eigentümer	Namen			Anschriften		
3947	Simon Rauch					
3878	Keller Gerhard					
3955		Butterstein Gerhard				

* alle betroffenen Grundstücke aufführen

Die Eigentümer der o. g. Grundstücke sind mit dem Bauvorhaben

X☐ einverstanden ☐ nicht einverstanden.

Einverständniserklärung

☐ liegt bei X☐ wird bei Bedarf nachgereicht.

Die von den Bauvorhaben betroffenen Grundstücke liegen im

☐ räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans
_____ (§ 30 Abs. 1 BauGB)

☐ unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB)

X☐ Außenbereich (§ 35 BauG)

Das Bauvorhaben ist ohne die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans planungsrechtlich nicht zulässig, da es

☐ den folgenden Festsetzungen des o. g. Bebauungsplans widerspricht und die Voraussetzungen für eine Befreiung nicht vorliegen (§31 Abs. 2 BauGB):

_____

☐ sich in die Eigenart der vorhandenen Bebauung aus folgenden Gründen nicht einfügt oder seine Abmessungen den Rahmen der prägenden Umgebungsbebauung sprengt (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB):

_____

_____

☐ wegen fehlender Privilegierung im Außenbereich nicht zugelassen werden kann.

Der Antragsteller ist bereit,

- für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten,
- den Vorhaben- und Erschließungsplan mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen und diesen der Gemeinde als Bestandteil des Bebauungsplans zur Verfügung zu stellen,
- Der Vorhabensträger erstellt die für das Bebauungsplanverfahren notwendigen Unterlagen auf sein Kosten und beauftragt dazu Planungsbüro.
- eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen; die von der Gemeinde i. E. angeforderten Gutachten beizubringen,
- ~~sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten,~~
- ~~sein Einverständnis zur Einbeziehung weiterer Grundstücke außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans zu geben.~~

Dem Antragsteller ist bekannt, dass die Gemeinde das Recht hat, den Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben, wenn

- der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wird,
- der Träger des Bauvorhabens wechselt und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können Anspruche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Ort, Datum	Unterschrift
Hahnennest, den 05.07.2022	

shs | architecture engineering management

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

PV- Freiflächenanlage „Solarpark Hahnennest“

„Teil I: Begründung zum Aufstellungsbeschluss“

Projekt 22.010 PV-FFA Solarpark Hahnennest

05.07.2022

D-88367 Hohentengen I Gräfin-Monika-Str. 33 I info@shs-de.eu I t. + 49 75 72 76 03 14 10

Inhaltsverzeichnis

1 Vorhabenträger 3
2 Anlass der Planaufstellung 3
3 Verfahren, Rechtsgrundlagen 3
4 Räumlicher Geltungsbereich 4
5 Beschreibung, Nutzungskonzept und Gestaltung des Vorhabens und der Erschließung 5
6 Voreinschätzung der Umweltbelange 6
6.1 Schutzgebiete 6
6.2 Pflanzen und Tiere 6
6.3 Boden 7
6.4 Wasser 7
6.5 Mögliche Konflikte und Potenziale 7
7 Standortabwägung 7
7.1 Freianlagen auf Ackerland und Grünland 7
7.2 Landwirtschaftliche Wertigkeit 8
7.2.1 Hinweise zur Bewirtschaftung 8
7.2.2 Grundwasser 8
7.3 Standortvorteile: 8
8 Zusammenfassung 9
Anlage 1 BP01 Geltungsbereich 01 10

Abb.: 1 Lage des Flurstücks 3
Abb.: 2 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans 5
Abb.: 3 Schutzgebiete und Lage des Vorhabens, ohne Maßstab. 6

1 Vorhabenträger

Energiepark Hahnennest GmbH & Co. KG
Hahnennest 100
88356 Ostrach

2 Anlass der Planaufstellung

Der Vorhabenträger ist Pächter der Flurstücke Nr. 3878, 3947 und 3955 auf **Gemarkung Hahnennest, Gemeinde Ostrach**. Die Flurstücke werden derzeit als **Ackerland** bewirtschaftet.

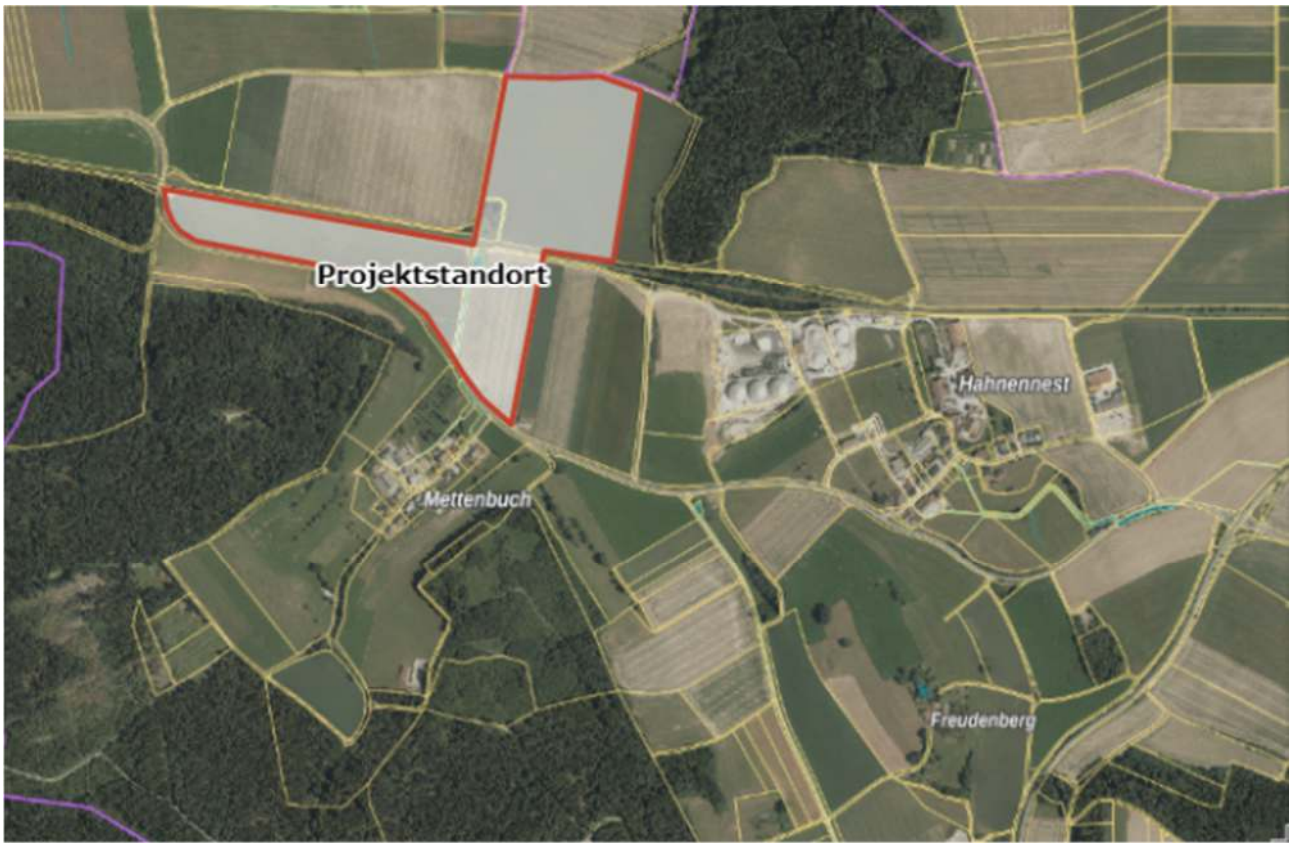


Abb.: 1 Lage des Flurstücks

Die Gemarkung Hahnennest liegt komplett im benachteiligten Gebiet im Sinne der FFÖ-VO.
Die Flurstücke liegen im Wasserschutzgebiet „SPITZBREITE“. Das WSG ist gem. § 5 Absatz 1 der SchALVO als Sanierungsgebiet („Roten Gebiet“) eingestuft.
Der Vorhabenträger beabsichtigt diese Flächen unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausnehmen und die in dauerhaft extensiv genutztes Grünland umgewandelte Fläche zur Erzeugung von Solarenergie nutzen.

3 Verfahren, Rechtsgrundlagen

Die Grundstücke liegen im Außenbereich. Die Zulässigkeit des Vorhabens im Plangebiet richtet sich daher nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Flurstück als Fläche mit der

Zweckbestimmung „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist bei der nächsten Fortschreibung wegen der geplanten Sondernutzung zur Energiegewinnung zu ändern.
Gem. § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit ist und sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Kostenvereinbarung).
Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein vom Vorhabenträger mit der Gemeinde Ostrach abgestimmter Plan über die Durchführung des Bauvorhabens einschließlich der Erschließung. Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans werden in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen.
Die Kosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Kosten für den Vorhaben- und Erschließungsplan werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Vorhabenträger schließt darüber mit der der Gemeinde Ostrach eine Vereinbarung ab.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht damit i. w. S. aus:

- vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Planzeichnung und Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer Vorhabensbeschreibung
- Kostenvereinbarung

Der Vorhabenträger bittet die Gemeinde Ostrach das Vorhaben zu unterstützen.
Er beantragt, zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und um die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben zu schaffen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich ausschließlich auf der Gemarkung des Ortsteils Hahnennest der der Gemeinde Ostrach.

Anlage 1 BP01 Geltungsbereich

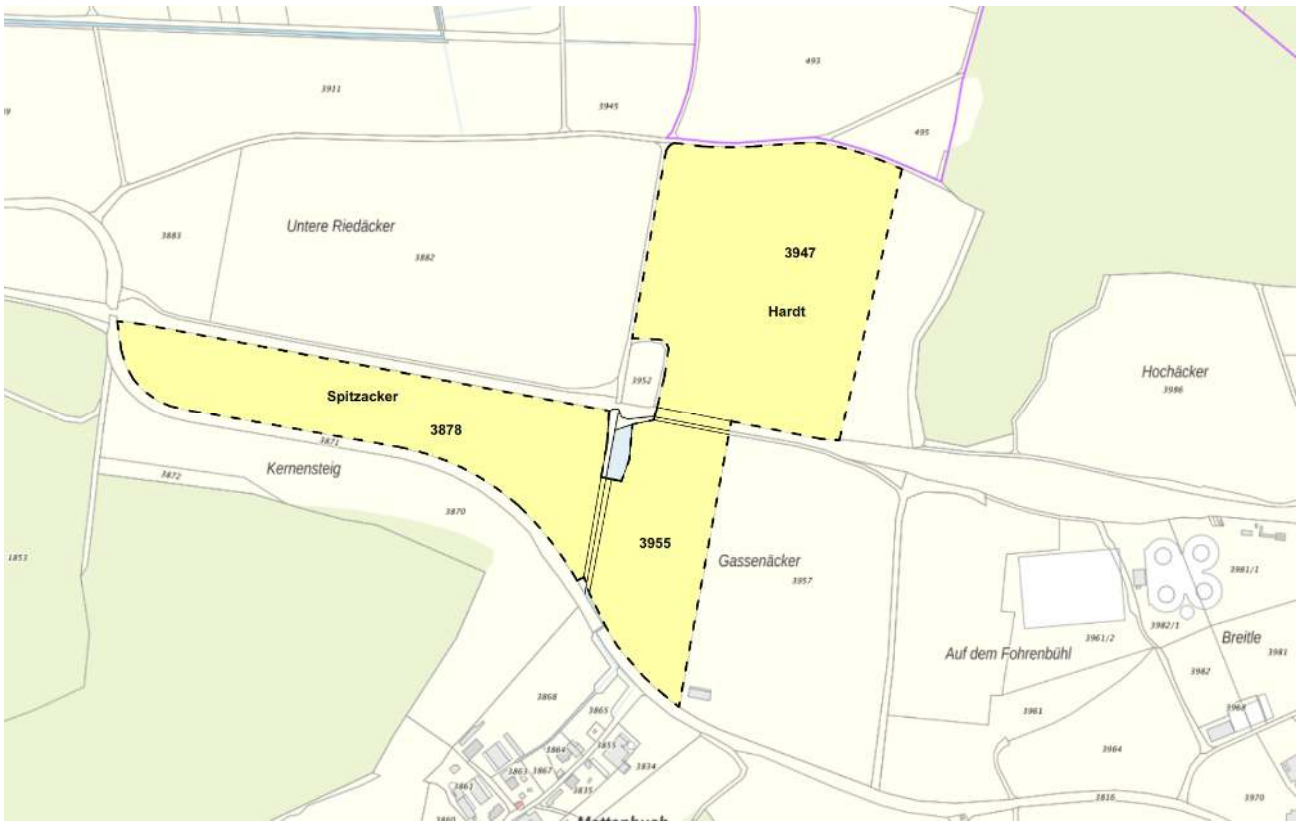


Abb.: 2 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans

Der Geltungsbereich für die geplanten PV-Anlage wird im Norden entlang von Flurstück 3878 von der Bahnlinie und entlang von Flurstück 3947 vom Feldweg 3912, im Westen entlang von Flurstück 3878 von der K8272 (Flst. 3871) und entlang von Flurstück 3947 vom Feldweg 3880, im Süden von der K8272 (Flst. 3871) und im Osten entlang der Teilfläche von Flurstück 3947 vom Restflurstück 3947 und entlang von Flurstück 3955 von Flurstück 3957 begrenzt. Bei den Flächen handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Das Umfeld ist ebenfalls geprägt von intensiv genutzter Ackerfläche. Die exakten Grenzen des Plangebietes werden in der Planzeichnung als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

5 Beschreibung, Nutzungskonzept und Gestaltung des Vorhabens und der Erschließung

Die Planung des Vorhabenträgers umfasst den Bau und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Kapazität von ca. 19 MWp.
Es soll die Errichtung von PV-Modulen und deren Nebenanlagen wie Wechselrichter-, Transformatoren- und die Übergabestation sowie deren Zuwegungen zugelassen werden.
Die PV-Module werden auf sog. Tischreihen montiert, die aus Metallprofilen bestehen und zur besseren Ausnutzung der Sonneneinstrahlung eine Neigung nach Süden aufweisen werden, entsprechend werden die Reihen voraussichtlich von Ost nach West verlaufen.
Das Gelände wird eingezäunt und auf der Südseite teilweise mit einer Heckenpflanzung versehen. Die Einzäunung wird auf eine maximale Höhe von 2,5 m begrenzt.
Die überbaubare Fläche wird in der Planzeichnung des B-Plans mit einer Baugrenze markiert.
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das vorhandene Wegenetz.
Der Netzverknüpfungspunkt und die Einspeiseleistung sind durch die NetzeBW bestätigt.
Neben der vorhandenen Zufahrt sind keine anderen Wege, Zufahrten und Wartungsflächen geplant.

6 Voreinschätzung der Umweltbelange

Um eine erste Einschätzung zu den Umweltbelangen des Standorts und somit seiner Eignung für Photovoltaikanlagen zu erhalten, werden im Folgenden die Schutzgüter betrachtet, auf welche die geplante Nutzung insbesondere Einfluss nehmen könnte. Durch die frühzeitige Beachtung ist es möglich notwendige Untersuchungen in die weitere Planung zu integrieren und Anregungen für eine umwelt- und naturschutzfachlich wertvolle Gestaltung der Anlage zu geben. Hierzu werden Daten des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau und der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg herangezogen, welche auf amtlichen Geobasisdaten des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung beruhen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird im Rahmen des Umweltberichtes eine vertiefte Einschätzung der Umweltbelange erfolgen.

6.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet liegt ein Offenlandbiotop und unmittelbar im Süden grenzt an das Flst.-Nr. 3940 ein weiteres Offenlandbiotop. Weitere Schutzgebiete sind weder direkt im Plangebiet noch im näheren Umfeld betroffen.

Abb.: 3 Schutzgebiete und Lage des Vorhabens, ohne Maßstab. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

6.2 Pflanzen und Tiere

Aktuell wird das Plangebiet als Ackerland genutzt und ist Teil einer im Umfeld ebenso landwirtschaftlich geprägten Landschaft. Im Plangebiet verlaufen keine Kernflächen, -räume oder Suchräume des Biotopverbunds für trockene, mittlere oder feuchte Standorte[1]. Artenschutzrechtliche Voruntersuchungen sollten das tatsächliche Habitatpotential aufzeigen.

[1] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Hrsg.) (2021): Daten- und Kartendienst der LUBW, https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ [abgerufen am 25.06.2022].

6.3 Boden

Im Plangebiet liegen überwiegend Böden mit mittlerer Bodenfunktion vor, bei denen es sich um „Parabraunerde aus lösslehmhaltiger Fließerde über rißzeitlichen Moränenablagerungen“ [2] handelt. Geotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

6.4 Wasser

Das Plangebiet liegt in keinem HQ-Überschwemmungsbereich.
Die Flurstücke liegen im Wasserschutzgebiet „SPITZBREITE“. Das WSG ist gem. § 5 Absatz 1 (2) der SchALVO als Sanierungsgebiet („Roten Gebiet“) eingestuft. Da das Gebiet über die Dauer von zwei Jahren eine durchschnittliche Nitratkonzentration von mehr als 50 mg/l oder eine durchschnittliche Nitratkonzentration von mehr als 40 mg/l und gleichzeitig einen mittleren jährlichen Konzentrationsanstieg von mehr als 0,5 mg/l über die Dauer von fünf Jahren aufweist (Nitratsanierungsgebiet),
Quellschutzgebiete sind nicht vorhanden.

6.5 Mögliche Konflikte und Potenziale

Im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung können Maßnahmen angerechnet werden, die höherwertige Biotoptypen schaffen, spezifische Arten fördern oder die Bodenfunktionen am Standort verbessern.[3] Breite, besonnte Räume zwischen den Modulreihen heben die Biotopqualität und somit Biodiversität an.[4] Mit etwa 30 Jahren Nutzung bilden Photovoltaik-Freiflächenanlagen durch die Kombination mit den beschriebenen Maßnahmen eine langfristige Perspektive für lokale Ökosysteme. Eine naturschutzfachliche Aufwertung des Standorts kann bei entsprechender Planung erreicht werden und die Eingriffe durch den Anlagenbau ausgleichen, sowie darüber hinaus insgesamt positive Wirkungen entfalten. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird empfohlen, um diese Effekte zu quantifizieren. Des Weiteren wird die Sanierung des Wasserschutzgebietes durch den Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz positiv beeinflusst.

7 Standortabwägung

Für PV-Freiflächenanlagen sieht das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG 2017) u.a. die Möglichkeit vor:

7.1 Freianlagen auf Ackerland und Grünland

- Nach § 37Abs.1 Nr. 2c EEG dürfen Gebote bei den Ausschreibungen für Solaranlagen u.a. nur für Anlagen abgegeben werden die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans längs von Autobahnen oder Schienenwegen lagen, wenn die Freiflächenanlage in einer

[2] Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Hrsg.) (2021): LGRB-Kartenviewer, https://maps.lgrb-bw.de/ [abgerufen am 25.06.2022].
[3] Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (Hrsg.) (2019): Freiflächensolaranlagen – Handlungsleitfaden. S.65.
[4] Bundesverband Neue Energiewirtschaft (bne) e.V. (Hrsg.) (2019): Solarparks – Gewinne für die Biodiversität. S. 23.

Entfernung von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, errichtet wird und innerhalb dieser Entfernung ein längs zur Fahrbahn gelegener und mindestens 15 Meter breiter Korridor freigehalten wird.
Die geplante PV-FFA entspricht diesen Vorgaben.

- Mit der am 7. März 2017 von der Landesregierung verabschiedeten Verordnung zur Öffnung der Ausschreibung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen für Gebote auf Acker- und Grünlandflächen in benachteiligten Gebieten (Freiflächenöffnungsverordnung – FFÖ-VO) können in Baden-Württemberg bei den bundesweiten Solarausschreibungen auch Gebote auf Acker- und Grünlandflächen in benachteiligten Gebieten bezuschlagt werden.
  Für die Begriffsdefinition der benachteiligten landwirtschaftlichen Gebiete wird nach § 3 Nr. 7 EEG 2017 auf die Richtlinie 86/465/EWG des Rates vom 14. Juli 1986 in der Fassung der Entscheidung 97/172/EG (ABl. L 72 vom 13.03.1997, S. 1) Bezug genommen.
  Die Gemarkung Hahnennest ist vollständig als benachteiligtes Gebiet ausgewiesen.

7.2 Landwirtschaftliche Wertigkeit

7.2.1 Hinweise zur Bewirtschaftung

- Die beantragten Flächen werden als Ackerland bewirtschaftet und haben gem. Katasterauszug eine durchschnittliche Ackerzahl/Grünlandzahl von 47 auf einer Skala von 1 – 100.
- Die Fläche soll nach Installation einer PV-Freianlage extensiv als Grünland genutzt werden.
- Mit der neuen Düngeverordnung (DüV) wurde die Landesregierung in § 13 a DüV verpflichtet in Gebieten mit einer hohen Stickstoffbelastung des Grundwassers, sogenannte Nitratsanierungsgebiete („rote Gebiete“), per Landesverordnung auszuweisen. Für diese Gebiete sind zusätzliche Auflagen bei der Landbewirtschaftung und Düngung zu erlassen. Die Flurstücke liegen vollständig im Nitratsanierungsgebiet. Mit der neuen Düngeverordnung (DüV) wurde die Landesregierung in § 13 a DüV verpflichtet in Gebieten mit einer hohen Stickstoffbelastung des Grundwassers, sogenannte „rote Gebiete“, per Landesverordnung auszuweisen.
  Gem. § 5 Absatz 4 (1,c) der SchALVO soll für einen wirkungsvollen Stickstoffentzug ein möglichst ganzjähriger Pflanzenbewuchs durch Begrünungsmaßnahmen erreicht werden.

7.2.2 Grundwasser

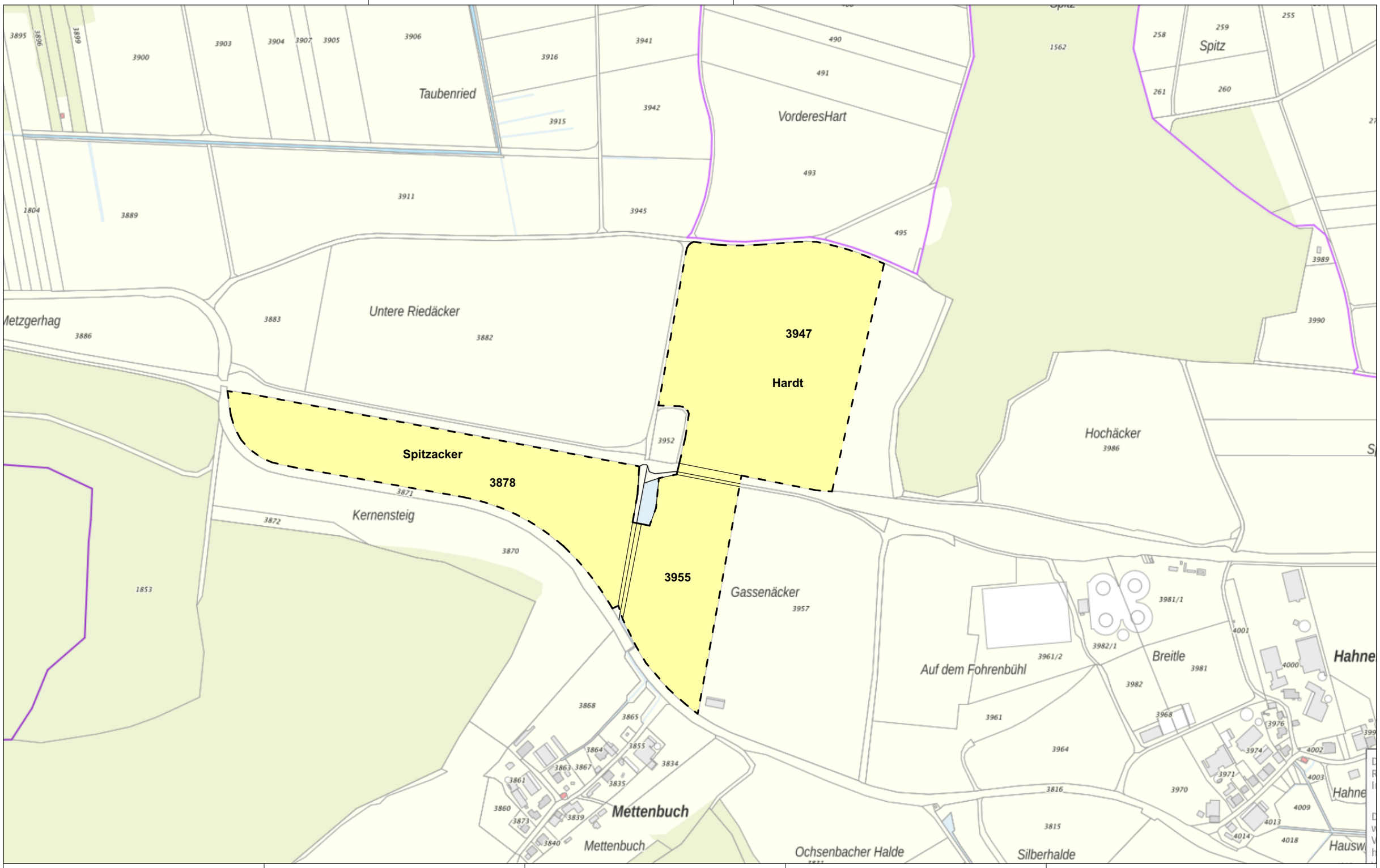
Der Vorhabenträger würde diese Flächen unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausnehmen und somit zur Verbesserung der Trinkwasserqualität beitragen.

7.3 Standortvorteile:

- Keine Einsehbarkeit vom Ortsteiles Mettenbuch aus.
- Eine Netzeinspeisung ist auf der vorhandenen Trasse (Leerrohre) möglich.
- Der Erschließungsaufwand ist sehr gering.
- Die Struktur der Fläche (Eigentumsverhältnisse, Flächenzuschnitt, Lage) ermöglichen eine gute Vereinbarkeit von der Nutzung erneuerbarer Energien, landwirtschaftlicher Nutzung und ökologischer Aufwertung.

8 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die zukünftige Nutzung der Fläche zur Erzeugung von Solarstrom geschaffen werden.
Geplant ist die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage.
Die Kosten für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung trägt der Vorhabenträger.



BAUVORHABEN:

BEBAUNGSPLAN PV-ANLAGE

Solarpark Hahnennest
Flst. 3878, 3947, und 3955

BAUHERR:

Energiepark Hahnennest Gmbh & Co. KG
vertreten durch Herr Simon Rauch
Hahnennest 100, 88356 Ostrach
Tel.: 07552/35992-30
E-Mail: info@energiepark-hahnennest.de

PLANUNG:

shs | architecture engineering management
shs projectmanagement gmbh | heinzler johannes
D-88367 Hohentengen | Gräfin-Monika-Str. 33 | info@shs-de.eu | t. + 49 75 72 76 03 14 10

BP.01

Geltungsbereich

-1. Geltungsbereich (4)

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
%	420*297 A3	06.07.2022	Andreas Poczask

Dateiname: PV-Anlage Hahnennest Ostrach.pln

Pfad: /Users/andreaspoczask/OneDrive - shs projectmanagement GmbH/02.3_Arbeitsordner Andreas/1_Projekte/PV-Anlage Hahnennest Ostrach/Archicad/PV-Anlage Hahnennest Ostrach.pln

„FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG“

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

PV-Freiflächenanlage „Solarpark Hahnennest "

Projekt 22.010 PV-FFA Solarpark Hahnennest

05.07.2022

D-88367 Hohentengen I Gräfin-Monika-Str. 33 I info@shs-de.eu I t. + 49 75 72 76 03 14 10

Inhaltsverzeichnis

1 Vorhabenträger 3
2 Lage und Nutzung des Plangebietes 3
3 Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans 3
4 Voreinschätzung der Umweltbelange 5
4.1 Schutzgebiete 6
4.2 Pflanzen und Tiere 6
4.3 Boden 6
4.4 Wasser 7
4.5 Mögliche Konflikte und Potenziale 7
5 Standortabwägung 7
5.1 Freianlagen auf Ackerland und Grünland 7
5.2 Landwirtschaftliche Wertigkeit 8
5.2.1 Hinweise zur Bewirtschaftung 8
5.2.2 Grundwasser 8
5.3 Standortvorteile: 8
6 Anlage Abgrenzungsplan Flächennutzungsplanänderung 9

Abb.: 1 Lage des Flurstücks 3
Abb.: 2 Flächennutzungsplan aktuell 4
Abb.: 3 Abgrenzungsbereich Flächennutzungsplanänderung 5

1 Vorhabenträger

Solarpark Hahnennest GmbH & Co. KG
Hahnennest 100
88356 Ostrach

2 Lage und Nutzung des Plangebietes

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den Flurstücken Nr. 3878, 3947 und 3955 auf Gemarkung Hahnennest, Gemeinde Ostrach im Gewann eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) errichten.

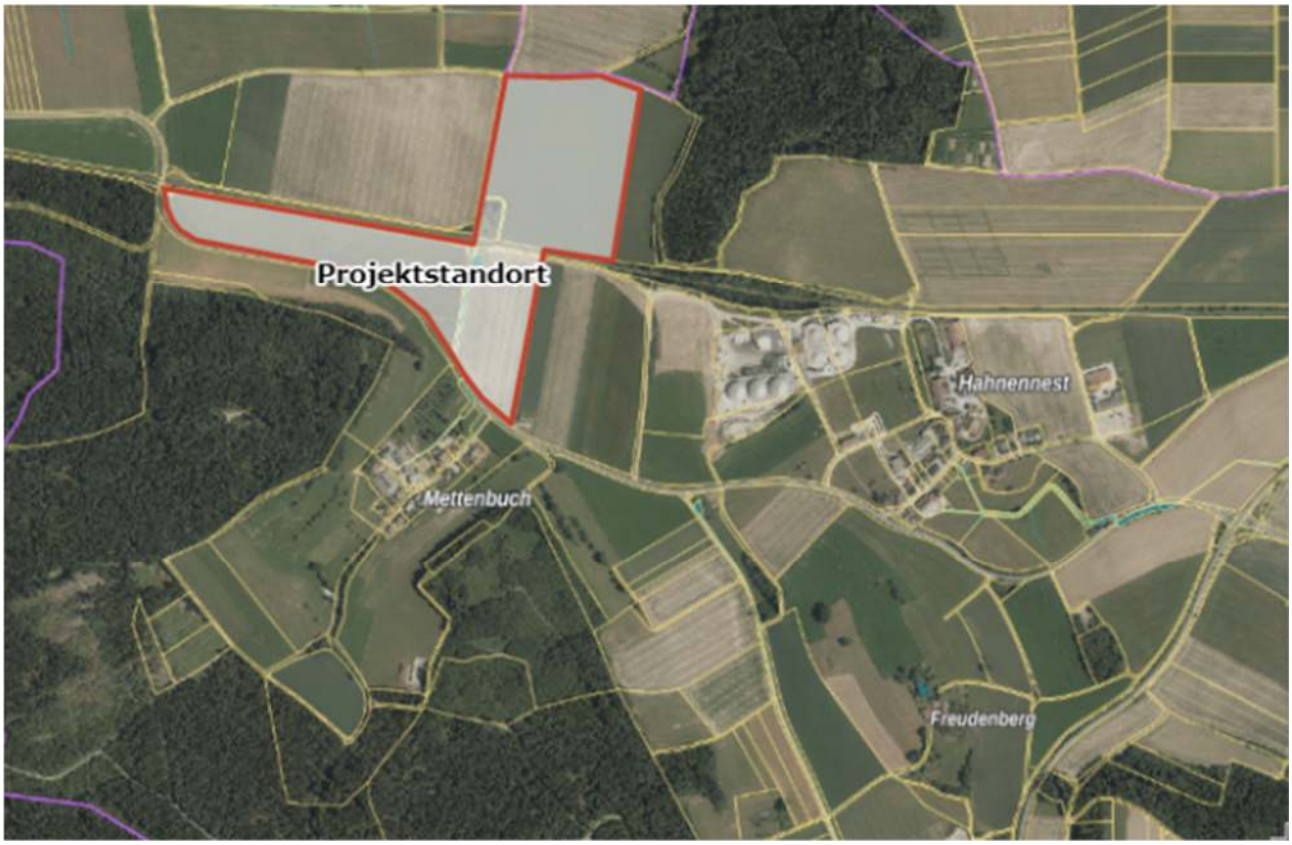


Abb.: 1 Lage des Flurstücks

3 Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Gemeinde Ostrach liegt ein Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Realisierung einer PV-Freiflächenanlage auf der unter Ziff. 2 genannten Fläche vor.
Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich nach § 35 BauGB, da es sich im Außenbereich befindet.
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist die Fläche als Fläche mit der Zweckbestimmung landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist wegen der geplanten Sondernutzung zur Energiegewinnung zu ändern und die unter Ziff. 2 genannte Fläche als geplante Sonderbaufläche auszuweisen.

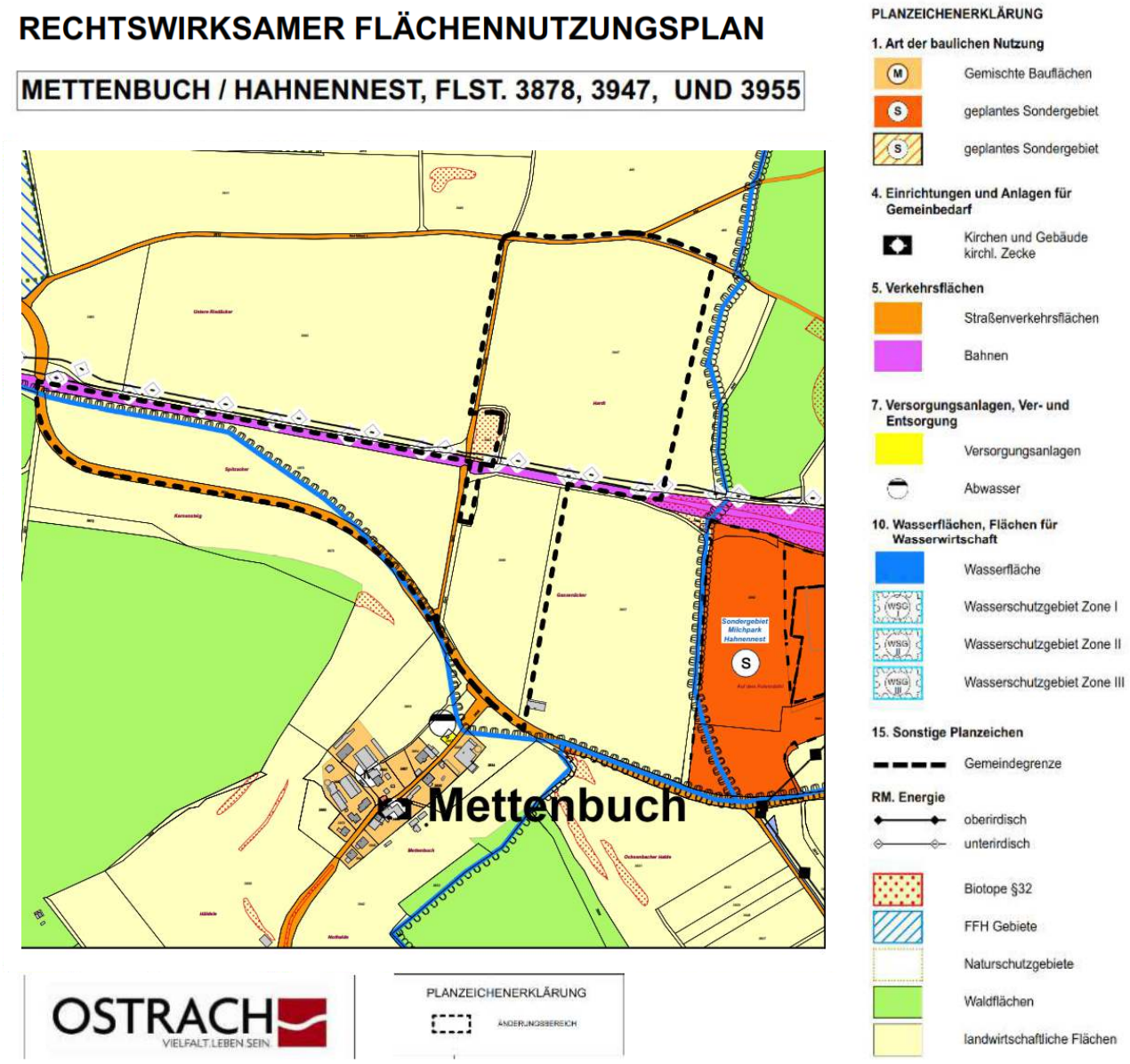


Abb.: 2 Flächennutzungsplan aktuell

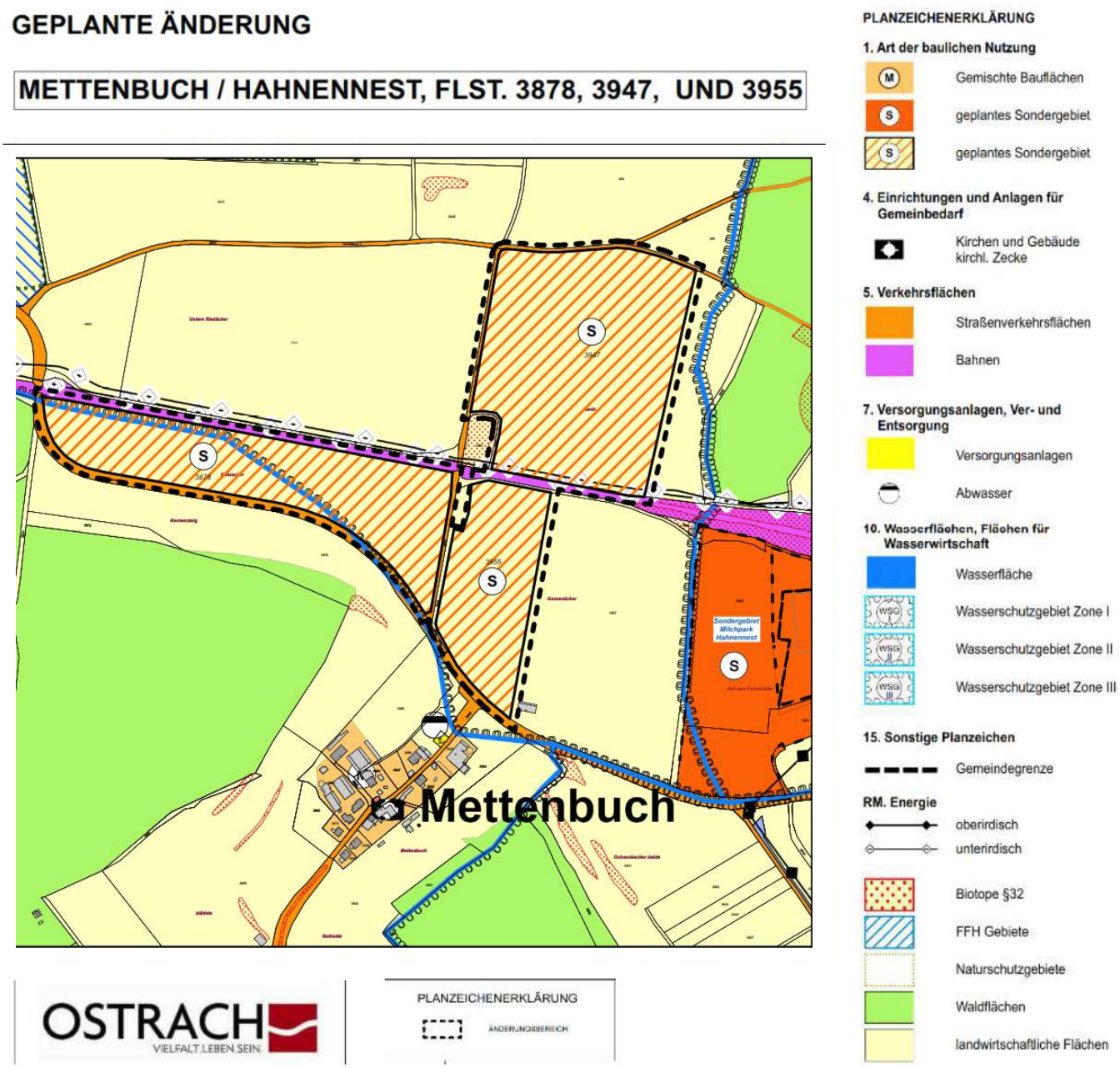


Abb.: 3 Abgrenzungsbereich Flächennutzungsplanänderung

Bei den Flächen handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Das Umfeld ist ebenfalls geprägt von intensiv genutzter Ackerfläche und Grünland. Die exakten Grenzen des Plangebiets werden in der Planzeichnung als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

4 Voreinschätzung der Umweltbelange

Um eine erste Einschätzung zu den Umweltbelangen des Standorts und somit seiner Eignung für Photovoltaikanlagen zu erhalten, werden im Folgenden die Schutzgüter betrachtet, auf welche die geplante Nutzung insbesondere Einfluss nehmen könnte. Durch die frühzeitige Beachtung ist es möglich notwendige Untersuchungen in die weitere Planung zu integrieren und Anregungen für eine umwelt- und naturschutzfachlich wertvolle Gestaltung der Anlage zu geben. Hierzu werden Daten des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau und der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg herangezogen, welche auf amtlichen Geobasisdaten des Landesamts für

Geoinformation und Landentwicklung beruhen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird im Rahmen des Umweltberichtes eine vertiefte Einschätzung der Umweltbelange erfolgen.

4.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet liegt ein Offenlandbiotop und unmittelbar im Süden grenzt an das Flst.-Nr. 3940 ein weiteres Offenlandbiotope. Weitere Schutzgebiete sind weder direkt im Plangebiet noch im näheren Umfeld betroffen.

Abb.: 4 Schutzgebiete und Lage des Vorhabens, ohne Maßstab. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

4.2 Pflanzen und Tiere

Aktuell wird das Plangebiet als Ackerland genutzt und ist Teil einer im Umfeld ebenso landwirtschaftlich geprägten Landschaft. Im Plangebiet verlaufen keine Kernflächen, -räume oder Suchräume des Biotopverbunds für trockene, mittlere oder feuchte Standorte[1]. Artenschutzrechtliche Voruntersuchungen sollten das tatsächliche Habitatpotential aufzeigen.

4.3 Boden

Im Plangebiet liegen überwiegend Böden mit mittlerer Bodenfunktion vor, bei denen es sich um „Parabraunerde aus lösslehmhaltiger Fließerde über rißzeitlichen Moränenablagerungen“ [2] handelt. Geotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

[1] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Hrsg.) (2021): Daten- und Kartendienst der LUBW, https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ [abgerufen am 25.06.2022].
[2] Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Hrsg.) (2021): LGRB-Kartenviewer, https://maps.lgrb-bw.de/ [abgerufen am 25.06.2022].

4.4 Wasser

Das Plangebiet liegt in keinem HQ-Überschwemmungsbereich.
Die Flurstücke liegen im Wasserschutzgebiet „SPITZBREITE". Das WSG ist gem. § 5 Absatz 1 (2) der SchALVO als Sanierungsgebiet („Roten Gebiet") eingestuft. Da das Gebiet über die Dauer von zwei Jahren eine durchschnittliche Nitratkonzentration von mehr als 50 mg/l oder eine durchschnittliche Nitratkonzentration von mehr als 40 mg/l und gleichzeitig einen mittleren jährlichen Konzentrationsanstieg von mehr als 0,5 mg/l über die Dauer von fünf Jahren aufweist (Nitratsanierungsgebiet),
Quellschutzgebiete sind nicht vorhanden.

4.5 Mögliche Konflikte und Potenziale

Im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung können Maßnahmen angerechnet werden, die höherwertige Biotoptypen schaffen, spezifische Arten fördern oder die Bodenfunktionen am Standort verbessern.[3] Breite, besonnte Räume zwischen den Modulreihen heben die Biotopqualität und somit Biodiversität an.[4] Mit etwa 30 Jahren Nutzung bilden Photovoltaik-Freiflächenanlagen durch die Kombination mit den beschriebenen Maßnahmen eine langfristige Perspektive für lokale Ökosysteme. Eine naturschutzfachliche Aufwertung des Standorts kann bei entsprechender Planung erreicht werden und die Eingriffe durch den Anlagenbau ausgleichen, sowie darüber hinaus insgesamt positive Wirkungen entfalten. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird empfohlen, um diese Effekte zu quantifizieren. Des Weiteren wird die Sanierung des Wasserschutzgebietes durch den Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz positiv beeinflusst.

5 Standortabwägung

Für PV-Freiflächenanlagen sieht das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG 2017) u.a. die Möglichkeit vor:

5.1 Freianlagen auf Ackerland und Grünland

Nach § 37Abs.1 Nr. 2c EEG dürfen Gebote bei den Ausschreibungen für Solaranlagen u.a. nur für Anlagen abgegeben werden die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans längs von Autobahnen oder Schienenwegen lagen, wenn die Freiflächenanlage in einer Entfernung von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, errichtet wird und innerhalb dieser Entfernung ein längs zur Fahrbahn gelegener und mindestens 15 Meter breiter Korridor freigehalten wird.
Die geplante PV-FFA entspricht diesen Vorgaben.
Mit der am 7. März 2017 von der Landesregierung verabschiedeten Verordnung zur Öffnung der Ausschreibung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen für Gebote auf Acker- und Grünlandflächen in benachteiligten Gebieten (Freiflächenöffnungsverordnung – FFÖ-VO) können in Baden-Württemberg bei den bundesweiten Solarausschreibungen auch Gebote auf Acker- und Grünlandflächen in benachteiligten Gebieten bezuschlagt werden.

---

[3] Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (Hrsg.) (2019): Freiflächensolaranlagen – Handlungsleitfaden. S.65.
[4] Bundesverband Neue Energiewirtschaft (bne) e.V. (Hrsg.) (2019): Solarparks – Gewinne für die Biodiversität. S. 23.

Für die Begriffsdefinition der benachteiligten landwirtschaftlichen Gebiete wird nach § 3 Nr. 7 EEG 2017 auf die Richtlinie 86/465/EWG des Rates vom 14. Juli 1986 in der Fassung der Entscheidung 97/172/EG (ABl. L 72 vom 13.03.1997, S. 1) Bezug genommen.
Die Gemarkung Hahnennest ist vollständig als benachteiligtes Gebiet ausgewiesen.

5.2 Landwirtschaftliche Wertigkeit

5.2.1 Hinweise zur Bewirtschaftung

- Die beantragten Flächen werden als Ackerland bewirtschaftet und haben gem. Katasterauszug eine durchschnittliche Ackerzahl/Grünlandzahl von 47 auf einer Skala von 1 – 100.
- Die Fläche soll nach Installation einer PV-Freianlage extensiv als Grünland genutzt werden.
- Mit der neuen Düngeverordnung (DüV) wurde die Landesregierung in § 13 a DüV verpflichtet in Gebieten mit einer hohen Stickstoffbelastung des Grundwassers, sogenannte Nitratsanierungsgebiete („rote Gebiete"), per Landesverordnung auszuweisen. Für diese Gebiete sind zusätzliche Auflagen bei der Landbewirtschaftung und Düngung zu erlassen. Die Flurstücke liegen vollständig im Nitratsanierungsgebiet. Mit der neuen Düngeverordnung (DüV) wurde die Landesregierung in § 13 a DüV verpflichtet in Gebieten mit einer hohen Stickstoffbelastung des Grundwassers, sogenannte „rote Gebiete", per Landesverordnung auszuweisen.
- Gem. § 5 Absatz 4 (1,c) der SchALVO soll für einen wirkungsvollen Stickstoffentzug ein möglichst ganzjähriger Pflanzenbewuchs durch Begrünungsmaßnahmen erreicht werden.

5.2.2 Grundwasser

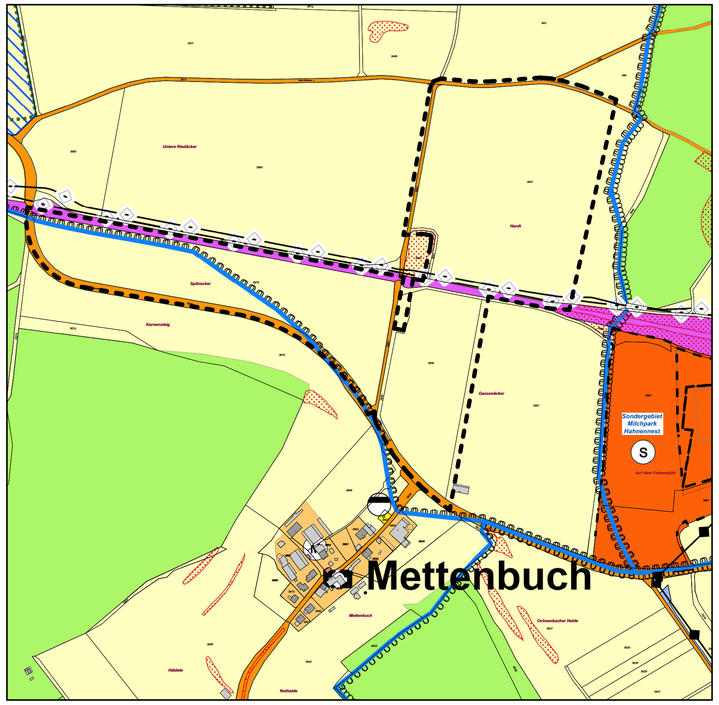
Der Vorhabenträger würde diese Flächen unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausnehmen und somit zur Verbesserung der Trinkwasserqualität beitragen.

5.3 Standortvorteile:

- Keine Einsehbarkeit vom Ortsteiles Mettenbuch aus.
- Eine Netzeinspeisung ist auf der vorhandenen Trasse (Leerrohre) möglich.
- Der Erschließungsaufwand ist sehr gering.
- Die Struktur der Fläche (Eigentumsverhältnisse, Flächenzuschnitt, Lage) ermöglichen eine gute Vereinbarkeit von der Nutzung erneuerbarer Energien, landwirtschaftlicher Nutzung und ökologischer Aufwertung.

RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

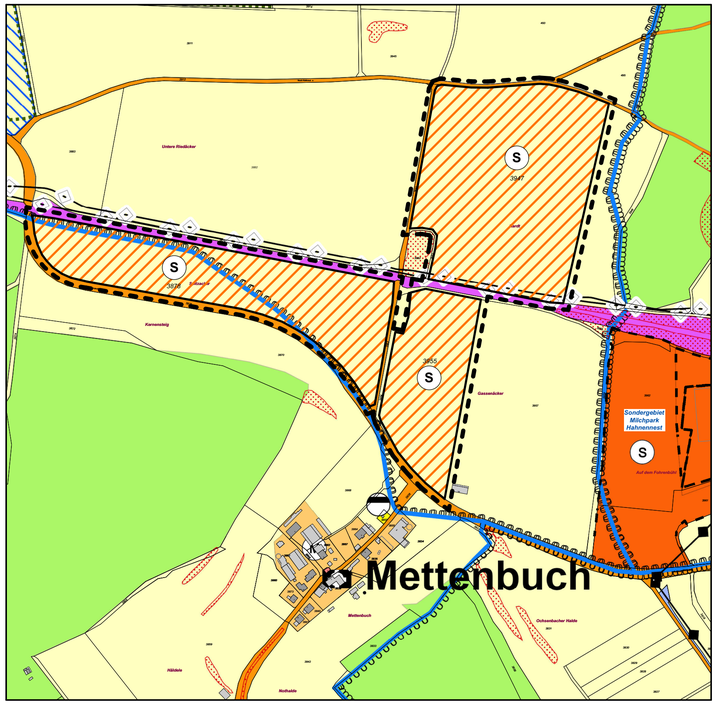
METTENBUCH / HAHNENNEST, FLST. 3878, 3947, UND 3955



0 100 200 300 400 500 Meter

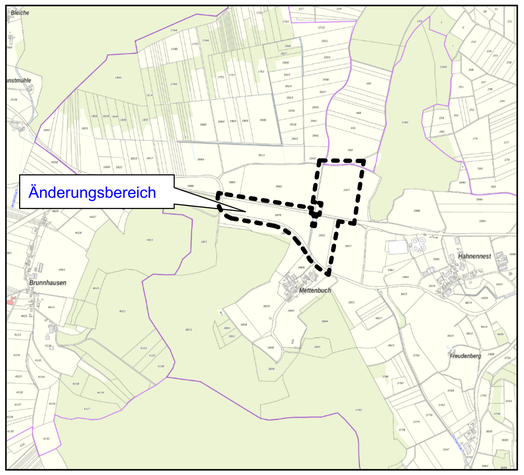
GEPLANTE ÄNDERUNG

METTENBUCH / HAHNENNEST, FLST. 3878, 3947, UND 3955



0 100 200 300 400 500 Meter

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 20000



METTENBUCH / HAHNENNEST, FLST. 3878, 3947, UND 3955

HINWEISE AUF ÜBERLASSENES DATENMATERIAL

Datengrundlage Flächennutzungsplan:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan von der Gemeine Ostrach in der Fassung vom 28.06.2022

Datengrundlage Lageplan:
Auszug vom Geoportal BW erstellt am 28.06.2022.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- M — Gemischte Bauflächen
- S — geplantes Sondergebiet
- S — geplantes Sondergebiet

4. Einrichtungen und Anlagen für Gemeinbedarf

- Kirchen und Gebäude kirchl. Zecke

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Bahnen

7. Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgung

- Versorgungsanlagen
- Abwasser

10. Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft

- Wasserfläche
- WSG I — Wasserschutzgebiet Zone I
- WSG II — Wasserschutzgebiet Zone II
- WSG III — Wasserschutzgebiet Zone III

15. Sonstige Planzeichen

- Gemeindegrenze

RM. Energie

- oberirdisch
- unterirdisch

- Biotope §32
- FFH Gebiete
- Naturschutzgebiete
- Waldflächen
- landwirtschaftliche Flächen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am _____.
   Der Planentwurf hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.
2. Die Flächennutzungsplan - Änderung "Photovoltaikanlage Mettenbuch / Hahnennest Flst. 3878, 3947, und 3955" wurde von der Verbandsversammlung aufgestellt und beschlossen am _____.
3. Genehmigungsvermerke

RECHTSGRUNDLAGEN

Diesem Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Mettenbuch / Hahnennest Flst. 3878, 3947, und 3955" liegen die nachstehenden Rechtsvorschriften vor:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v.15.09.2021.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808) geändert worden ist.

OSTRACH
VIELFALT.LEBEN.SEIN.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ÄNDERUNGSBEREICH

N

BAUHERR	**Energiepark Hahnennest Gmbh & Co. KG** vertreten durch Herr Simon Rauch Hahnennest 100, 88356 Ostrach Tel.: 07552/35992-30 E-Mail: info@energiepark-hahnennest.de
BAUORT	Ostrach, Mettenbuch / Hahnennest Flst. 3878, 3947, und 3955
PLANINHALT	**FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG** Solarpark Hahnennest Flst. 3878, 3947 u. 3955
	1 : 5000 — MAßSTAB BP.02 — PLAN - NR.
PLANUNG	shs architecture engineering management shs projectmanagement gmbh I heinzler johannes D-88367 Hohentengen I Gräfin-Monika-Str. 33 I info@shs-de.eu I t. + 49 75 72 76 03 14 10
DATUM	Hohentengen, 06.07.2022 Gez.: Andreas Poczask

ZEICHNUNGEN UND ANDERE UNTERLAGEN, SOWEIT SIE DURCH INHALT UND/ODER AUFSCHRIFT ALS PRODUKT UNSERES HAUSES ERKENNBAR SIND, WERDEN ANVERTRAUT IM SINNE VON §17 UWG UND DÜRFEN NUR ZUM VEREINBARTEN ZWECK VERWENDET WERDEN. VERVIELFÄLTIGUNGEN UND KOPIEN, GANZ ODER AUSZUGSWEISE, SOWIE DIE WEITERGABE AN DRITTE IST NUR MIT SCHRIFTLICHER ZUSTIMMUNG DER SHS PROJEKTMANAGEMENT GMBH GESTATTET.
JEDE VERVIELFÄLTIGUNG, VERWERTUNG ODER MITTEILUNG DIESER ZEICHNUNG AN DRITTE IST OHNE UNSERE GENEHMIGUNG STRAFBAR.
(URHEBERGESETZ, GESETZT GEGEN UNLAUTEREN WETTBEWERB, BGB)

Vorvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Zwischen

der Gemeinde Ostrach
Hauptstraße 19
vertreten durch Herrn Bürgermeister Christoph Schulz

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt –

Und

Energiepark Hahnennest GmbH & Co. KG
Hahnennest 100
88356 Ostrach
vertreten durch Herrn Simon Rauch

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

Präambel:

Der Vorhabensträger beabsichtigt auf den Flurstücken Nr. 3878, 3947 und 3955 der Gemarkung Hahnennest, Gemeinde Ostrach eine PV-Freiflächenanlage zu errichten. Diese Fläche ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan schwarz unterbrochen umrandet und wird nachfolgend auch „Vertragsgrundstück“ genannt.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der PV-Freiflächenanlage sollen durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden. Die Gemeinde Ostrach wird nach Abschluss dieser Vereinbarung, die Änderung des Flächennutzungsplans vorantreiben und das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan einleiten. Es ist die Festsetzung eines Sondergebietes PV-Freiflächenanlage „Solarpark Hahnennest“ vorgesehen.

Um sicherzustellen, dass der Gemeinde keine Kosten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehen und zum Zwecke einer sachgerechten und angemessenen Lasten- und Risikoverteilung schließen die Parteien folgende Vereinbarung.

Vereinbarung:

§ 1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 3878, 3947 und 3955 der Gemarkung Hahnennest.

§ 2 Gegenstand dieses Vorvertrages

Gegenstand dieses Vorvertrages ist ein noch zu erstellender vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Flurstücke Nr. 3878, 3947 und 3955 der Gemarkung Hahnennest zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer PV-Freiflächenanlage.

Maßgebend ist der Entwurf vom 27.06.2022, gefertigt von shs projectmanagement GmbH, der Bestandteil dieses Vorvertrags ist.

Pflichten des Vorhabenträgers

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach Maßgabe eines noch zu erstellenden Vorhaben- und Erschließungsplans, zur Durchführung des vorgenannten Bauvorhabens und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer mit der Gemeinde noch zu vereinbarenden Frist.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der vollständigen Aufwendungen für Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich ein Ingenieurbüro mit den für das Bebauungsverfahren erforderlichen Planungsleistungen zu beauftragen. Dazu gehört auch die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach dem § 2 bis 4a BauGB nach Vorgabe der Gemeinde. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des beauftragten Ingenieurbüros. Der Gemeinde steht ein fachliches Weisungsrecht zu den vertragsgegenständlichen Leistungen über dem Planer zu, was im Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Planer zu vereinbaren ist.

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehenden Kosten für erforderliche Gutachten und Untersuchungen zu tragen. Hierzu gehören insbesondere naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Untersuchungen. Die Kostentragungspflicht gilt, falls und soweit Gutachten und/oder Untersuchungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich sind. Dies gilt auch für die Änderung des Flächennutzungsplans.

3. Die Gemeinde trägt die Kosten des hoheitlichen Teils des Bebauungsplanverfahrens und des hoheitlichen Teils des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan.

§ 3 Änderung des Flächennutzungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans setzt voraus, dass der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach fortgeschrieben wird. Der Vorhabenträger erstellt die für das Änderungsverfahren notwendigen Unterlagen und Plänen.

§ 4 Weiterer städtebaulicher Vertrag

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass zum Wirksamwerden des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein städtebaulicher Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden muss. In diesem Durchführungsvertrag werden erforderliche Regelungen auch zur Erschließung des geplanten Vorhabens und zum naturschutzrechtlichen bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleich getroffen werden.

Derzeit gehen die Vertragsparteien davon aus, dass die straßenmäßige Erschließung für das Vertragsgrundstück vorhanden ist, möglicherweise aber auch im Zufahrtsbereich Anpassungen vorgenommen werden müssen. Die Einlegung der Stromkabel ist allein Sache des Vorhabenträgers, sowohl was die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen als auch die Tragung der Kosten anbelangt. In der weiteren Planung ist zu klären, wie die Löschwasserversorgung für das Vertragsgrundstück erfolgen soll. Es wird auf § 7 des Durchführungsvertrags verwiesen. Auch insoweit sind entstehende Maßnahmen vom Vorhabenträger auf seine Kosten durchzuführen. Soweit der Gemeinde Kosten hierfür entstehen, sind diese vom Vorhabenträger zu erstatten.

Gegenstand des städtebaulichen Vertrages wird auch eine Rückbauverpflichtung für die Photovoltaikanlage sein.

Die Vertragsparteien werden den städtebaulichen Durchführungsvertrag abschließen, sobald die Maßnahmen inhaltlich bestimmt werden können.

§ 5 Kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans

Durch die in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen wird kein Anspruch des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans begründet; §1 Abs. 3 Satz 2 BauGB bleibt unberührt. Ebenso wenig wird durch diesen Vertrag eine vertragliche Verpflichtung der Gemeinde zur Einleitung oder Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens begründet. Die Gemeinde bleibt in ihren Beschlüssen, insbesondere bei der Abwägung der Belange (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) beim Satzungsbeschluss, ungebunden.

§ 6 Haftung

Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

§ 7 Schriftform, salvatorische Klausel

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht eine notarielle Beurkundung erforderlich ist. Nebenabreden bestehen nicht.

2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Sinn und Zweck des Vertrages weitestmöglich entsprechen. Das gleiche gilt, wenn sich herausstellen

sollte, dass der Vertrag planwidrige Lücken enthält, die durch weitere Bestimmungen ergänzt werden müssen.

§ 8 Anlagen

Bestandteile dieses Vertrags sind

- Lageplan Vertragsgebiet

Ostrach, den

_____
Christoph Schulz, Bürgermeister

Ostrach-Hahnennest, den

_____
Simon Rauch