Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Um die Energieversorgung in Deutschland sicherzustellen und um unabhängiger zu werden, sollen erneuerbare Energien in zunehmenden Maßen ausgebaut werden. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Durch die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage einschließlich der zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen südlich des Berliner Rings im Stadtteil Lehr, Stadt Ulm, können durch den Ausbau regenerativer Energien und dezentraler Technologien Energiesparpotenziale genutzt werden.

Die vorliegende Plangebietsfläche wurde in einem Interessensbekundungsverfahren geprüft und als geeignete Fläche für die Bebauungsplanverfahren ausgewählt.

Die Stadt Ulm möchte mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Vorhaben einen Beitrag zum erforderlichen Ausbau der erneuerbaren Energien leisten. Die Umsetzung soll durch einen privaten Investor erfolgen.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes für eine PV-Anlage auf den Flurstücken 529, 530 und 532, soll die kurzfristige Bebauung von ca. 8,0 ha bisher landwirtschaftlicher Nutzfläche ermöglicht werden. Die Erschließung kann über den westlich gelegenen Feldweg erfolgen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024
- b) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m. W. v. 25.11.2023
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
- d) 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023
- e) Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- f) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m. W. v. 01.07.2023

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst entsprechend dem aktuellen amtlichen Kataster folgende Grundstücke der Gemarkung Lehr Flur 0

Flurstücke Nr.: 529, 530 und 532

Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Lageplan des Bebauungsplanvorentwurfes (Anlage 2) dargestellt.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Bestehende Bebauungspläne sind nicht betroffen.

5. Verfahren

- a) Beschluss Interessensbekundungsverfahren für Freiflächen-PV im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 24.05.2022, GD 163/22
- b) Beteiligung Ortschaftsrat Lehr am 13.06.2023
Es wurde kein Beschluss gefasst. Es erfolgte keine Ablehnung einzelner Flächen. Ein Protokoll der Sitzung liegt noch nicht vor.
- c) Bericht über die Beteiligung der Ortschaftsräte im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 18.07.2023
- d) Empfehlung an den Nachbarschaftsverband Ulm durch den FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 24.10.2023, GD 348/23: Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtgebiet - Sonderbauflächen Photovoltaik
- e) Vorberatung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Ortschaftsrat am 19.03.2024; In dieser Sitzung hat der Ortschaftsrat das Einvernehmen zum Aufstellungsbeschluss mit 10 zu 2 Stimmen aus untenstehenden Gründen abgelehnt und um Beantwortung offener Fragen zu diesen Themen gebeten:
 - Erhalt der Kulturlandschaft und Beeinträchtigungen der Landschaft vermeiden;
 - Bewahrung der landwirtschaftlichen Produktivität;
 - Rekultivierung der Zwischenangriffs- und Baustelleneinrichtungsfläche erhalten;
 - Nutzung bereits versiegelter Flächen wie Dachflächen von Industrie-, Gewerbe- und landwirtschaftlichen Gebäuden.

Die Verwaltung hat alle Fragen des Ortschaftsrats schriftlich beantwortet. Es wurden die Handlungsmaßnahmen zur Erreichung des Ausbauziels von 200 MW peak bis zum Jahr 2030 dargelegt und erläutert, dass das Ziel nur erreicht werden kann, wenn Schlüsselmaßnahmen, zu denen neben PV-Freiflächenanlagen auch die nachträgliche Belegung von vorhandenen Dachflächen gehören, parallel forciert werden.

- f) Am 15.05.2024 hat der Ortschaftsrat das Thema der Freiflächen PV-Anlagen erneut beraten. Er bleibt bei seiner mehrheitlichen Entscheidung, das Einvernehmen zum Aufstellungsbeschluss nicht zu erteilen. Dies wurde mit der Bodenbonität (mittel gute Flächen) und dem Flächenverbrauch (1,92 % der Gemarkungsfläche sowie 3,40 % der landwirtschaftlichen Flächen) begründet.
Entgegen der Vorberatung des Ortschaftsrats empfiehlt die Verwaltung den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans. (siehe Anlage 6)

Da die Bodenqualität bei der im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens durchgeführten Auswahl bereits eine zentrale Rolle gespielt hat, die sehr guten Böden (Wertstufe I bzw. Vorrangflur gem. LEL) direkt ausgeschlossen wurden und die Fläche anders als weite Teile von Lehr auch nicht in der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Satzungsbeschluss 5.12.2023) als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft enthalten ist, sieht die Verwaltung keinen Spielraum für eine Neubewertung der Fläche und empfiehlt die Verwaltung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan zu fassen.

- g) Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 09.07.2024
- h) Veröffentlichung: Juli 2024
- i) Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange: Juli/August 2024

6. Rahmenbedingungen

6.1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm, der 2010 neu bekanntgemacht wurde (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich im Bestand ein Landschaftsschutzgebiet dar.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Feststellungsbeschluss für das FNP-Änderungsverfahren ist für den 12.07.24 vorgesehen

6.2. Übergeordnete Planungen

Regionalplan:

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Iller (RVDI). Von der Planung ist ein Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“, ein Ziel der Regionalplanung, betroffen. Des Weiteren werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

7. Planung

7.1. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtteiles Lehr, der Stadt Ulm, südlich des Berliner Rings. Es schließt nördlich und östlich an den Berliner Ring an, westlich an einen Feldweg und südlich an eine Kleingartenanlage. Im weiteren Umfeld befinden sich Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen. Angrenzend befinden sich Feldhecken (Biotope), die erhalten werden. Innerhalb des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen. Weiterhin befinden sich auf der Fläche drei erhaltenswerte Bäume (eine Eiche, zwei Eschen).

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich und im Eigentum der öffentlichen Hand.

7.2. geplante Neugestaltung

Im Plangebiet ist die Festsetzung einer Sondergebietsfläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehen. Die Flächen unterhalb der Module sowie entlang der Einzäunung sollen extensiv als blüten- und kräuterreiche Wiese genutzt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Anordnung der Module darstellt, wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3. Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren gemäß § 2 ff BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 8 ha auf. Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

7.4. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung als Freifläche für Photovoltaikanlagen festgesetzt.

Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik-Module).

Im SO sind erforderliche Nebenanlagen für betriebliche Zwecke (Trafostationen, Gleich-/Wechselrichteranlagen, Speichersysteme, Kameramasten, Einfriedungen, u. ä.) sowie erforderliche Nebengebäude (Geräteschuppen, Tierunterstand), zulässig. Es sind geschotterte und unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.

7.5. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaute Fläche aller Nebenanlagen und aller Nebengebäude darf maximal 200 m² Grundfläche betragen. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben Photovoltaik-Module unberücksichtigt.

Die maximale Gebäude- und Modulhöhe wird auf 4,0 m festgesetzt.

7.6. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, ebenerdige Stellplätze

Nebengebäude, Nebenanlagen und Module sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

7.7. Umweltbericht

- Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

8. **Beschlussfassung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Es soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes "PV südl. Berliner Ring" in der Fassung vom 11.03.2024 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 11.03.2024 öffentlich ausgelegt werden kann.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses.