



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	06.03.2024		
Geschäftszeichen	SUB IV		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.07.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 099/24

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "PV B10 - Anschlussstelle Lehr"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

**Anlagen:**

Übersichtsplan	(Anlage 1)
Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
Vorentwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
Einleitungsantrag Vorhabenträger	(Anlage 5)
Stellungnahme Ortschaftsrat Lehr	(Anlage 6)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "PV B10 – Anschlussstelle Lehr" innerhalb des im Plan vom 11.03.2024 eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i. S. v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Christ

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM1/SC, C 3, LE, LI, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **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 an der B10 - Anschlussstelle Lehr 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 einer Teilfläche des Flurstückes 220, soll die kurzfristige Bebauung von ca. 5,2 ha bisher landwirtschaftlicher Nutzfläche ermöglicht werden. Die Erschließung kann über die bestehenden Wege/Straßen 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

Teil von Flurstück Nr.: 220

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 1 Stimmen (1 Enthaltung) abgelehnt:
  - 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. Er befürchtet massive negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine Behinderung und Gefährdung des Verkehrs durch Sichtbarrieren und die Blendwirkung. Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss für eine PV Freiflächenanlage südlich des Berliner Rings wird ferner auf dem Flächenverbrauch (1,92 % der Gemarkungsfläche sowie 3,40 % der landwirtschaftlichen Flächen) verwiesen.

Entgegen der Vorberatung des Ortschaftsrats empfiehlt die Verwaltung den Aufstellungsbeschluss zu fassen, da aus fachlicher Sicht die Auswirkungen der PV Freiflächenanlage anders zu bewerten und zu gewichten sind. Der nordwestliche Ortsrand ist durch die B10 und die Anschlussohren stark vorbelastet. Eine Belegung der Freiflächen mit PV-Anlagen wirkt sich an diesem Standort an dem auch eine Eingrünung vorgesehen wird nicht nachteilig auf das Ortsbild aus. Ebenso wenig werden Sichtbehinderungen erwartet und können dem Vorhaben entgegenhalten werden. So sieht es auch das Land Baden-Württemberg als Straßenbaulastträger, dass

die Fläche selber in das Verfahren eingebracht hat. Schlussendlich können Reflexionen durch die Verwendung von reflexionsarmen Modulen und die Eingrünung des Gebiets ausgeschlossen werden. Zum Auslegungsbeschluss wird auf Grundlage der vorgenommenen Modulauswahl und einer gutachterlichen Einschätzung entschieden, ob in den Bebauungsplan ergänzende Vorgaben zur Aufstellung und Eingrünung aufgenommen werden müssen, um Beeinträchtigungen auszuschließen.

- 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

Das Vorhaben wurde am 19.03.2024 im Ortschaftsrat Lehr beraten. Der Ortschaftsrat hat die Aufstellung des Bebauungsplans zur Schaffung des notwendigen Baurechts für die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage mehrheitlich abgelehnt.

Insbesondere wurde der Erhalt der Kulturlandschaft und die Beeinträchtigung der Landschaft, die Bewahrung der landwirtschaftlichen Produktivität sowie mögliche Sichteinschränkungen für den Verkehr wurden als Gründe für die Ablehnung aufgeführt. Vom Ortschaftsrat wurde vorgebracht, dass der Ausbau bestehender Anlagen zu priorisieren ist und bereits versiegelte Flächen wie Dachflächen von Industrie-, Gewerbe- und landwirtschaftlichen Gebäuden zunächst genutzt werden sollten.

Die Einwendungen des Ortschaftsrats werden im Abwägungsprozess der frühzeitigen Beteiligung behandelt.

## **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 "Fläche für den Verkehr - Hauptverkehrsstraße" und eine Fläche für die Landwirtschaft im nordöstlichen Bereich 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 „Grünzäsur“, ein Ziel der Regionalplanung, betroffen. Des Weiteren werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

### **6.3. Bestand**

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtteiles Lehr, der Stadt Ulm. Es schließt südwestlich an das Gewerbegebiet Lehr, nördlich und östlich an landwirtschaftliche Flächen an.

Randlich innerhalb des Plangebietes befinden sich Feldhecken (Biotope), die erhalten werden.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich und befindet sich im Eigentum der Bundesstraßenbauverwaltung. Für die landwirtschaftlichen Flächen bestehen keine Pachtverträge.

## **7. Planung**

### 7.1. Ausgangslage

s. 6.3. Bestand

### 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 die Flächen zukünftig extensiv als blüten- und kräuterreiche Wiese genutzt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem die Anordnung der Module dargestellt wird, 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 circa 5,2 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 m<sup>2</sup> 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 B10 – Anschlussstelle Lehr" in der Fassung vom 11.03.2024 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 11.03.2024 öffentlich ausgelegt werden kann.

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