

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	12.04.2021		
Geschäftszeichen	SUB IV - LS		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 04.05.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 138/21

Betreff: Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Erdbeerhecke Eggingen" im Stadtteil Eggingen
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

Anlagen:	1 Geltungsbereich	(Anlage 1)
	1 Bebauungsplan (Entwurf)	(Anlage 2)
	1 Textliche Festsetzungen (Entwurf)	(Anlage 3)
	1 Begründung und Umweltbericht (Entwurf)	(Anlage 4)
	1 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung	(Anlage 5)
	1 Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung - elektronisch -	(Anlage 5.1 – 5.8)
	1 Artenschutzrechtliche Prüfung - elektronisch -	(Anlage 6)
	1 Umweltbericht - elektronisch -	(Anlage 7)
	1 Grünordnungsplan	(Anlage 8)
	1 Bestandskarte	(Anlage 8.1)
	1 Maßnahmenkarte	(Anlage 8.2)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Photovoltaikanlage Erdbeerhecke Eggingen" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Firma „Heim Sandwerke GmbH und Co. KG“ aus Ulm beantragt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und die Aufstellung eines Vorhabenbezogener Bebauungsplan. Die Firma Heim plant als Folgenutzung des Quarzsandabbaus auf einer Teilfläche ihres Betriebsgeländes in Ulm-Eggingen die Errichtung einer Photovoltaikanlage.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1, § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit einer Fläche von 1,49 ha den nördlichen Teil des Grundstücks mit der Flurstücks Nr. 1024 der Gemarkung Eggingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Es liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

5. Verfahrensübersicht

- a) Vorberatung im Ortschaftsrat Eggingen per Videokonferenz am 20.05.2020 und Beschluss durch Umlaufverfahrens.
- b) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 30.06.2020
- c) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Südwest Presse am 04.07.2020.
- d) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange durch Auslegung bzw. Anhörung des Bebauungsplanvorentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 13.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020.
- e) Vorberatung des Auslegungsbeschlusses im Ortschaftsrat Eggingen am 21.04.2021.

6. Wesentliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf

6.1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es wurden keine Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

6.2. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 8 Stellungnahmen TöB flossen in die Abwägung ein:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Entsorgungs-Betriebe (EBU) der Stadt Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung
- Regierungspräsidium Tübingen - Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr
- SUB IV Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Deutsche Telekom
- LI / V Forst- und Landwirtschaft

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erhebt gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken und weist darauf hin, dass das Plangebiet im Interessengebiet des militärischen Flugplatzes in Laupheim liegt.

Die Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm bringen die Anregung hervor, dass die Abwassersatzung der Stadt Ulm bei der Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen ist und Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen sind.

Das Polizeipräsidium Ulm hat aus kriminalpräventiver Sicht keine Bedenken gegen das Bauvorhaben vorzubringen. Es rät aber zur Vermeidung von Sabotage, Vandalismus oder Diebstahl, sicherungstechnische Überlegungen von Anfang an in die Planung mit einzubeziehen.

Das Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 Raumordnung befürwortet das Vorhaben grundsätzlich unter dem Gesichtspunkt der Belange des Klimaschutzes und der erneuerbaren Energien.

Die Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr des Regierungspräsidiums Tübingen merkt an, dass das Plangebiet an der K 9916 liegt und diese in der Baulast der Stadt Ulm ist. Somit werden straßenrechtliche Belange von der Stadt Ulm in eigener Zuständigkeit vertreten. Straßenrechtliche Belange von Bundes- und Landesstraßen werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Die Stellungnahme der SUB V / Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm umfasst Hinweise zu Bodenschutz und Altlasten, Naturschutz sowie zum Wasserrecht.

Die Hinweise zum Bodenschutz und Altlasten werden entsprechend in der Textfestsetzung übernommen.

Zum Naturschutz wurde der Hinweis erbracht, dass ein artenschutzrechtliches Fachgutachten zu erstellen ist. Dieses wurde zwischenzeitlich fertig gestellt und kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sowie den erforderlichen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für die Feldlerche die Planung nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig ist. Der Hinweis zum Wasserrecht, dass eine Versickerung im Bereich der Altablagerung nur großflächig verfolgen sollte, wurde entsprechend in der Textfestsetzung übernommen.

Die Stellungnahmen der Telekom beinhaltet Hinweise über einen möglichen Ausbau des Telekommunikationsnetzes. Die Anregungen werden berücksichtigt und - soweit erforderlich - in den Bebauungsplan übernommen.

Von der LI IV Forst- und Landwirtschaft werden forstwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Es wird darauf verwiesen, dass mit der Nutzung als Sandgrube bereits in der Vergangenheit keine landwirtschaftliche Nutzung stattfand und deshalb auch von landwirtschaftlicher Seite keine Einwendungen gegen die Inanspruchnahme der Fläche für eine Photovoltaikanlage bestehen.

Aufgrund der eingegangenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange waren folgende Planänderungen erforderlich:

- Die Begründung wurde zum Thema Entwässerung entsprechend der Hereingabe der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm ergänzt.
- Die Begründung wurde zum Thema Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten entsprechend der Stellungnahme von SUB V / Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ergänzt.
- Die Hinweise zum Bodenschutz sind entsprechend der Vorgaben von SUB V / Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ergänzt worden.
- Der Hinweis zum Niederschlagswasser wurde entsprechend der Vorgaben von SUB V / Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ergänzt.
- Die Textfestsetzung sowie die Begründung wurden durch die Fertigstellung des Grünordnungsplans sowie des artenschutzrechtlichen Gutachtens in den entsprechenden Bereich angepasst und ergänzt.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Quarzsandgrube der Fa. Heim Sandwerke Ulm GmbH & Co. KG außerhalb der geschlossenen Ortslage. Das Plangebiet wurde vor dem Betrieb der Quarzsandgrube landwirtschaftlich genutzt. Von 1980 bis 2018 wurde im Gewinn Erdbbeerhecke Quarzsand im Tagebau abgebaut. Inzwischen ist die Quarzsandgrube in weiten Bereichen verfüllt. Der Bereich des Planungsgebietes ist vollständig rekultiviert und eine Entlassung aus dem Bergrecht wurde in Aussicht gestellt.

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen, hauptsächlich Äckern, geprägt. Im Norden grenzt ein Acker unmittelbar an das Plangebiet. Im Süden wurde eine Fahrhilfsanlage mit Böschungen genehmigt (Baugenehmigung vom 22.01.2015). Im Osten des Gebietes führt eine Hochspannungsleitung über die Fläche.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm ist die vorliegende Planung nicht enthalten. Die neu zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Abgrabungsfläche mit dem textlichen Hinweis "Rekultivierung: Landwirtschaft" dargestellt. Parallel zur vorliegenden Planung wird daher auch der FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Für den Bereich der geplanten Photovoltaikanlage wurde eine Teiländerung für eine Sonderbaufläche (Photovoltaik) beantragt und am 03.07.2020 nach Beschluss des Verwaltungsrates beschlossen.

7.2. Geplante Neugestaltung

Auf der 1,49 ha großen Fläche soll eine Photovoltaik-Gesamtanlage bestehend aus 17 Wechselrichter-Funktionseinheiten mit rund 3.400 Modulen und einer Leistung von 1499,522 kWp entstehen. Die Module haben einen Mindestabstand von 10 m zum landwirtschaftlichen (Schotter-)Weg im Westen und halten den Abstand von 15 m zur Hochspannungsleitung ein.

Die Bauhöhe der Anlage beträgt rund 3 m. Die daraus resultierende erforderliche Abstandsfläche (Mindestabstand 3 m) liegt innerhalb des Baugrundstücks.

Die Erschließung des Plangebiets ist über einen öffentlichen Feldweg, der im Geltungsbereich liegt, gesichert. Die Sicherung dieser Erschließung wird im Durchführungsvertrag aufgeführt und geregelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 1,49 ha auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Anlage“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,5;
Absolute Höhe der baulichen Anlagen: max. 4,0 m über der angrenzenden Geländeoberfläche
Für Solarmodule wird an der Unterkante eine Mindesthöhe von 0,50 m und an der Oberkante eine Maximalhöhe von 4,0 m festgesetzt.
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen

Für den Bebauungsplan wird eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Teil der Grünordnungsplanung durchgeführt.

8. Spezieller Artenschutz

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Bio-Büro Schreiber (Dipl.-Bio. Ralf Schreiber) ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erarbeitet.

Das Gutachten schlägt Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Ackervögeln und Reptilien und Amphibien vor. Neben den Vermeidungsmaßnahmen werden noch CEF-Maßnahmen für die Kompensation des Verlusts eines potenziellen Feldlerchen-Reviers vorgeschlagen. Dabei ist eine der folgenden Maßnahmen möglich:

- a. 10 Lerchenfenster in Wintergetreide (2-4 Fenster/ha) plus 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen mit niedrigwüchsigen Arten (keine Sonnenblumen o. ä.), Letzterer mind. (7,5-) 10 m breit, ohne Düngung oder Pflanzenschutzmittel und ohne mechanische Unkrautbekämpfung; jeweils nicht entlang von frequentierten Wegen oder unter Hochspannungsleitungen.
- b. 0,5 ha Blühfläche oder Blühstreifen oder Ackerbrache (kann auf 2 Teilflächen aufgeteilt werden; Mindestumfang je Teilflächen 0,2 ha), ansonsten wie a).
- c. 1 ha Getreide mit erweitertem (doppeltem) Saatreihenabstand und Verzicht auf Dünger, Pflanzenschutzmittel und mechanische Unkrautbekämpfung vom 15.3.-1.7.; keine Teilflächen möglich.

Die Flächen können entweder jährlich oder alle drei Jahre wechseln / rotieren. Sie sollten maximal 5 km von der überplanten Fläche entfernt und dürfen nicht durch Wälder o. ä. getrennt sein.

Die CEF-Maßnahmen sind im Rahmen eines Monitorings nachzuweisen, bevor mit der Bautätigkeit begonnen werden kann.

Weitere Betroffenheiten im artenschutzrechtlichen Sinne sind nicht gegeben. Damit ist bei Umsetzung der im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sowie den erforderlichen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für die Feldlerche die Planung nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.

9. Vorberatung im Ortschaftsrat

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde dem Ortsvorsteher Eggingen vorab per Mail bereitgestellt.

Die Vorberatung erfolgt am 21.04.2021 in einer Sitzung des Ortschaftsrats Eggingen.

10. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht sowie in der Ortsverwaltung Eggingen während der dort üblichen Dienstzeiten öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Parallel dazu sollen nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.