



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	07.09.2021		
Geschäftszeichen	SUB		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.11.2021	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.11.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 342/21

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Erdbeerhecke Eggingen"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Geltungsbereich (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Begründung **-nur elektronisch-** (Anlage 4)
 - 1 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der Offenlage **-nur elektronisch-** (Anlage 5)
 - 1 Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der Offenlage **-nur elektronisch-** (Anlage 5.1 – 5.5)
 - 1 Artenschutzrechtliche Prüfung **-nur elektronisch-** (Anlage 6)
 - 1 Umweltbericht **-nur elektronisch-** (Anlage 7)
 - 1 Grünordnungsplan **-nur elektronisch-** (Anlage 8)
 - 1 Bestandskarte **-nur elektronisch-** (Anlage 8.1)
 - 1 Maßnahmenkarte **-nur elektronisch-** (Anlage 8.2)
 - 1 Durchführungsvertrag **-nur elektronisch-** (Anlage 9)

Antrag:

- Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Photovoltaikanlage Erdbeerhecke Eggingen" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
- Den Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Erdbeerhecke Eggingen“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.10.21 als Satzung zuerlassen sowie die Begründung vom 23.09.21 hierzu festzulegen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.	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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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) Die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Erdbeerhecke Eggingen“ wurden dem Ortschaftsrat Eggingen per Videokonferenz vom 20.05.2020 vorgestellt und im Rahmen eines Umlaufverfahrens beschlossen.
- b) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 30.06.2020 (Ergebnis: 9 Ja, 2 Enthaltung).
- 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 zum Auslegungsbeschluss im Ortschaftsrat Eggingen am 21.04.2020.
- f) Beschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 04.05.2021 über die Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Erdbeerhecke Eggingen" sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

- g) Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Offenlagebeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 15.05.2021.
- h) Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) ... vom 25.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021.
- i) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 18.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021
- j) Vorberatung zum Satzungsbeschluss im Ortschaftsrat Eggingen am 20.10.2021.

6. Wesentliche Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es wurden keine Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben.

6.2 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende Stellungnahmen TöB flossen in die Abwägung ein:

- SUB V
- Entsorgungs-Betriebe (EBU) der Stadt Ulm
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
- Regierungspräsidium Freiburg

Die Stellungnahme von SUB V umfasst Hinweise zu Bodenschutz und Altlasten, Naturschutz sowie zum Wasserrecht, welche berücksichtigt und entsprechend eingearbeitet wurden oder im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Die Entsorgungs-Betriebe (EBU) der Stadt Ulm geben Anregungen, welche für die Bauleitplanung keine Relevanz haben jedoch im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Das Regierungspräsidium Freiburg umfasst Hinweise zur Geotechnik, Bergbau und allgemeine Hinweise. Die geotechnischen Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

- Die Begründung wurde zum Thema Bodenschutz und Altlasten, sowie die Textfestsetzungen zum Thema Bodenschutz und Altlasten und Naturschutz entsprechend der Anregung der SUB V ergänzt.
- Die Textfestsetzung wurde zum Thema Geotechnik entsprechend der Hinweise des Regierungspräsidiums Freiburg 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 Fahrsiloanlage 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. Der Bereich der geplanten Photovoltaikanlage wird im Rahmen einer Teiländerung in eine Sonderbaufläche (Photovoltaik) geändert.

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 angrenzender 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.-Biol. 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-Reviere vorgeschlagen. Dabei ist eine der 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 Bebauungsplan wurde am 20.10.2021 im Ortschaftsrat Eggingen vorberaten. Dem Satzungsbeschluss wurde einstimmig zugestimmt.

10. Satzung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.10.2021 kann gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 23.09.2021 hierzu festgelegt werden.