

70222/3027

**Gemeinde Öhningen, RES Deutschland GmbH
Bebauungsplan „Solarpark Öhningen“, Gemarkung Öhningen,
als vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Verfahrensstand

**1. Erneute Auslegung
gem. § 4a (3) BauGB**

Stand

19.10.2023

Verfahrensführend:**Gemeinde Öhningen**

Gemeinde:

Gemeinde Öhningen
Andreas Schmid, Bürgermeister
Uwe Hirt, Bau- und Liegenschaftsverwaltung
Klosterplatz 1
78343 Öhningen
Tel. 07735.819-0
uwe.hirt@oehningen.de

Vorhabenträger:

RES Deutschland GmbH
Miles Skeletti, Projektleiter
Reutener Straße 18
79279 Vörstetten
Tel. 07735.1842
miles.skeletti@res-group.com

Architekt:

B&B GmbH, Architekten & Ingenieure
Ekkehard Böhler
Lohnerhofstraße 9
78467 Konstanz
Tel. 07531.9807-0
mail@bb-architektur.com

Umweltbericht:

Dr. Robert M. Fitz
Umweltplanung, Landschaftsökologie, Gewässerkunde
Rebhalde 7
88682 Salem
Tel. 07553.829000
dr.fitz@t-online.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Bebauungsplan	4-15
I. Satzung planungsrechtliche Festsetzungen	4-6
II. Hinweise	7-8
III. Begründung	9-15
1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	9
2. Ziel und Zweck der Planung	9
3. Übergeordnete Planungen, Flächenalternativen	9-10
4. Anlass der Planung, Verfahren	10-11
5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	11-12
6. Vorhaben	12
7. Erschließung	12
8. Bodenordnende Maßnahmen	13
9. Umweltschutz	13-14
10. Flächenbilanz	15
11. Kosten der Erschließung	15
12. Durchführungsvertrag	15
13. Verfahren	15
14. Abwägung der Belange	15
B. Örtliche Bauvorschriften	16-17
Satzung örtliche Bauvorschriften	18
C. Pflanzenliste	19
D. Verfahrensvermerke	20-21
E. Anlagen	22

Gemeinde Öhningen, RES Deutschland GmbH

Bebauungsplan „Solarpark Öhningen“, Gemarkung Öhningen, als vorhabenbezogener Bebauungsplan

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Satzung

über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die **planungsrechtlichen Festsetzungen**

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) – PlanZV.
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 ([GBl. S. 582](#), ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 ([GBl. S. 1095](#)) mit Wirkung vom 12.12.2020 – GemO BW.

Der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen hat am **xx.xx.2023** den Bebauungsplan „Solarpark Öhningen“, Gemarkung Öhningen, als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB als **Satzung** beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Abgrenzungsplan, **Planzeichnung Nr. 2.07 vom 19.10.2023** maßgebend.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO

mit der Zweckbestimmung:

- „Regenerative Energien –Freiflächen-Photovoltaikanlagen“

Innerhalb des Sondergebietes sind Photovoltaikanlagen mit den zugehörigen technischen Nebenanlagen zulässig, wie insbesondere: Betriebsgebäude für die Unterbringung von Wechselrichtern, Schaltanlagen, Transformatoren, Erd- Kabelanlagen und die erforderlichen Zuwegungen zum Solarpark für Montage- und Wartungsarbeiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die Bezugspunkte maßgeblich. Bezugspunkt ist die Oberkante des bestehenden Geländes.

Festgesetzt sind die maximalen Höhen -h- für die Solarmodule und Nebenanlagen wie folgt:

- Solarmodule	h= max.	2,75m
- Nebenanlagen	h= max.	3,50m

Die Höhen -h- werden gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes bis zur Oberkante der baulichen Anlagen bzw. oberster Abschluss der Gebäude, bzw. baulichen Anlagen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Unregelmäßigkeiten im Verlauf des Geländes, die nur mit unverhältnismäßigem Aufwand verändert werden können, dies erfordern.

2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl –GRZ- beträgt 0,60

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

3. Flächenfestsetzung für Leitungsrechte

Flächenausweisungen, welche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belegt werden können, sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

M1 Schutz des Bodens

- der das Plangebiet umlaufende Grasweg darf nicht befestigt werden
- Erdaushub ist nach Möglichkeit im Gelände (Geländemodellierung) einzubauen
- die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden (§4 LBodSchAG -) sind zu beachten
- die Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen während der Bauphase sollen flächensparend erfolgen
- der sach- und fachgerechte Umgang mit Umwelt gefährdenden Stoffen während der Bauphase ist sicher zu stellen
- zum Schutz vor Erosion ist eine extensiv- genutzte Grünlandfläche anzulegen
- die Beschränkung der Versiegelung ist durch die Verwendung von Modultischen mit Stahlprofilen zu minimieren

M2 Schutz des Oberflächen- und Grundwassers

- auf die Ausbringung von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Gülle soll verzichtet werden;
- eine Grünlandansaat auf den bisherigen Ackerflächen ist vorzunehmen; durch die Grünlandansaat wird die Versickerung des Niederschlagswassers unterstützt, die Erosion vermieden und der Stoffeintrag reduziert.
- die Grünlandnutzung zu extensivieren, ist umzusetzen; Zielsetzung ist, durch die Extensivierung der Grünlandnutzung positiv auf den Wasserhaushalt einzuwirken; es ist im Vergleich zur jetzigen Situation von einer Verbesserung auszugehen; die Extensivierung der Nutzung fördert die Rückhaltung von Niederschlagswasser in der belebten Vegetationsschicht; die Versickerung des Niederschlags wird durch die durchwurzelte Bodenschicht verbessert.
- die Versickerung des Regenwassers soll nicht beeinträchtigt werden; der natürliche Wasserkreislauf wird durch Versickerung des Regenwassers unterhalb der Solarmodule so geringfügig wie möglich unterbrochen
- Beeinträchtigungen des Oberbodens während der Bauphase sind durch eine frühzeitige Grünlandansaat zu reduzieren.
- zur Reinigung der PV-Module darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

M3 Beleuchtungsanlagen

- auf nächtliche Beleuchtung soll verzichtet werden

M4 Eingrünung

- für die gesamte Fläche ist eine Grünlandensaat auszubringen;
- bei der Verwendung von Saatgut sind gebietsheimische Arten zu verwenden
- die Entwicklung von arten- und blütenreichem Grünland ist anzustreben

M5 Beweidung oder Mahd

- die künftige Bewirtschaftung soll durch Schafbeweidung oder Mahd erfolgen
- zweimalige Beweidung mit Schafen als "mahdähnliche" Umtriebsweide in der Vegetationszeit.
- Im Winter soll keine Beweidung erfolgen.
- erster Auftrieb Anfang Juli nach Abschluss des Brutgeschäftes
- Umsetzung eines geregelten Weidemanagements: Schafe werden nicht länger als drei Wochen auf der gleichen Fläche gehalten; Umtrieb spätestens bei handbreit hohem Gras; Einsatz mobiler Zäune zur Unterteilung in kleinere Flächen; Weideruhe etwa zwei bis drei Monate; 5 bis 10 Tiere pro Hektar und Jahr.
- zweiter Auftrieb Mitte September
- alternative Mahd: Die Flächen sind ein bis zwei Mal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut ist abzufahren. Es ist eine abschnittsweise Mahd umzusetzen, um den Insekten nicht das gesamte Blühangebot zu entziehen. Auch sind Altgrasbestände ca. 10-20 % der Fläche zu belassen. Mahdzeitpunkt nach Ausfallen der Samen der Blütenpflanzen, also ab Mitte Juni bis Juli. Auch sollte die erste Mahd erst nach Abschluss der Brutgeschäfte erfolgen. Mahd nur da, wo das Mahdgut abtransportiert werden kann. Eine mögliche zweite Mahd ist erst Ende September/Anfang Oktober auszuführen.

Anmerkung der Unteren Naturschutzbehörde: Hinsichtlich der Mahdzeitpunkte und Mahdhäufigkeit sind das Entwicklungsziel bzw. der Zielbiotoptyp und auch die standörtlichen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Samenreife der Bestandsgräser kann je nach Standort auch schon vor Mitte Juni eintreten, sodass sich der optimale Mahd-Zeitpunkt an den Gegebenheiten vor Ort orientiert. Unter Umständen ist der vorgeschlagene Mahd-Zeitpunkt ab Mitte Juni dann auch zu

spät. Ein weiterer Punkt, der für die Erreichung des Entwicklungszieles zu berücksichtigen wäre, ist das u. U. auf den ehemaligen Ackerflächen durch Nährstoffreste zunächst mehr Aufwuchs zu erwarten ist, was ggfs. einen zusätzlichen Mahdtermin erfordert.

M6 Artenschutz

1. die Einzäunung soll Kleinsäuger freundlich ausgeführt werden; der Bodenabstand muss mindestens 20cm betragen;
2. der Bodenabstand der Solarmodule soll mindestens 80cm betragen;
3. Rodungen von Gehölzen sollen unterbleiben

M7 Abfall

4. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden; leere Behälter und Müllreste sind ordnungsgemäß zu entsorgen;

5. Vorhaben- und Erschließungsplan

Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Vorhaben gem. Vorhaben- und Erschließungsplan, **Plan Nr. 2.09** innerhalb von 24 Monaten nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans entsprechend den vertraglichen Bestimmungen im Durchführungsvertrag umzusetzen.

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausgefertigt, Datum:

Gemeinde Öhningen, gez. Andreas Schmid, Bürgermeister....

RES Deutschland GmbH, gez. Gerhard Kienzler, Geschäftsführer.

II. Hinweise

1. Herrichten der Geländeoberfläche

Auf die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg –NatSchG –wird verwiesen. Demzufolge sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. Oktober eines jeden Jahres Rodungen und Baumfällungen grundsätzlich verboten.

2. Außenbeleuchtung

Bezüglich der Außenleuchten, die mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten sind, wird auf die Empfehlungen des BUND „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung“ hingewiesen. Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die im montierten Zustand kein Licht in und oberhalb der Horizontalen abstrahlen. Das Leuchtmittel darf in der Horizontalen nicht sichtbar sein. Dies bedeutet insbesondere, dass die Leuchten nicht geneigt montiert werden sollen. Lichttechnisch wird dies durch den ULR-Wert (upward light ratio) beschrieben, der demnach ULR=0% sein muss.

3. Leitungstrassen, Freileitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Teilbereichen der Grundstücke mit den Flurstücknummern 3781 und 3782 ein Schutzstreifen bezüglich der das Plangebiet querenden 16kV-Leitung festgesetzt. Innerhalb der mit diesem Schutzstreifen bezeichneten Fläche ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Eigentümer der Freileitung zulässig.

4. Kreisarchäologie

Aus dem Plangebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Unbekannte Bodendenkmale können allerdings nicht generell ausgeschlossen werden. Es bestehen keine Bedenken, sofern die mit der Maßnahme verbundenen Erdingriffe minimiert werden (Modulträge gerammt, keine großflächigen Erdingriffe). Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich aller Erschließungsarbeiten ist frühzeitig zu Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731.61229 oder 0171.3661323) terminlich abzustimmen. Werden bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.07735.93777-0), abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, Auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landratsamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

5. Anwendung des §2 Abs.3 BodSchAG (Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz)

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Bodenschutzkonzept erstellt. In dem Konzept werden die folgenden Punkte dargelegt:

- Flächenvorbereitung; Herstellung und Erhalt von Begrünung
- Bodenfeuchte, Maschineneinsatz, lastverteilende Maßnahmen
- bodenkundliche Baubegleitung
- Anzeigepflicht

Das Bodenschutzkonzept ist maßgebend für die Bauausführung und wird Bestandteil der Baugenehmigung.

6. Blendgutachten

Auf das Gutachten bez. der Untersuchung zur potentiellen Blendwirkung wird verwiesen. Sollte sich in der Praxis herausstellen, dass es trotz der festgestellten Unbedenklichkeit dennoch zu störenden Reflektionen kommt, können entsprechende baurechtliche Auflagen für notwendige Schutzmaßnahmen auferlegt werden.

7. Landschaftsschutzgebiet -LSG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt voll umfänglich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Schienerberg“. Zur Umsetzung des Bebauungsplans bedarf es einer Befreiung von den Schutzvorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die naturschutzrechtliche Befreiung ist in Aussicht gestellt. Die Befreiung wird auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens beantragt.

8. Magere Flachland-Mähwiese Schlosshalde

Der Bereich der Mähwiese liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es sind dennoch Schutzvorkehrungen notwendig bzw. zu beachten, wie folgt:

- die Wiese wird nur bei geeigneter Witterung und Bodenverhältnissen befahren
- die vorhandenen Bäume entlang der K6165 sind dauerhaft zu erhalten
- es wird sichergestellt, dass die Bäume und deren Wurzelraum durch die Leitungsführung nicht geschädigt werden
- auf der Mähwiese werden keine Baustelleneinrichtungsflächen angelegt
- die Mähwiese ist während der Baumaßnahme entsprechend zu schützen.

9. Kabeltrasse

Der Kabeltrasse zum Übergabepunkt in das Stromnetz ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Als Verknüpfungspunkt für den Solarpark ist das Umspannwerk in Hemishofen geplant. Im Verlauf der geplanten Trasse liegen Waldflächen; die Betroffenheit von Wald ist wahrscheinlich. Zur Minimierung des Eingriffs sollte das Kabel möglichst entlang der Straßen (K 6156 außerhalb von Wald) und Feldwege verlegt werden. Der Weg im Tal des Lunkenbachs entlang des Bachlaufs ist hierfür nicht geeignet, da der Lunkenbach nach § 30a LWaldG als Waldbiotop und nach § 30 BNatSchG geschützt ist.

10. Belange der Gemeinde Stein am Rhein

Die Belange der Gemeinde Stein am Rhein sind zu beachten, wie folgt:

- Von dem Vorhaben sind Belange des Waldes betroffen. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein schmaler Waldstreifen auf dem Grundeigentum (GB-Nr. 318) der Einwohnergemeinde Stein am Rhein, welcher zum Forstrevier Stein am Rhein gehört. Gemäß Lagebeschreibung wird mit der PV-Anlage ein Abstand von mindestens 30 m zum Wald eingehalten. Seitens des Stadtrats wird die Einhaltung des 30 m Abstands begrüßt.
- Die Elektrotrasse muss wie in Anlage 4 (siehe Dokumentation „FNP Offenlagefassung“) dargestellt in den vorhandenen Wald- und Güterstraßen erstellt werden. Die Waldflächen dürfen von der Elektrotrasse nicht tangiert werden.
- Die Erschließung der PV-Anlage für Bau, Betrieb und Unterhalt, insbesondere für den Verkehr, muss östlich über die Straße K6156 erfolgen. Nur für die Erstellung des Elektrotrasses dürfen die Waldwege als Zufahrt benutzt werden.
- Die Waldstraßen wurden in den Jahren 2022/2023 erneuert. Als Beweissicherung ist vor Bauausführung der Zustand der Straßen durch die Bauherrschaft zu dokumentieren und dem Forstbetrieb Stein am Rhein vor Bauausführung zur Prüfung und Freigabe abzugeben. Die Wald- und Güterstraßen sind nach Bauvollendung durch die Bauherrschaft wieder einwandfrei instand zu stellen und müssen für Lastwagen befahrbar sein. Der Forstbetrieb Stein am Rhein muss nach Bauvollendung für die Bauabnahme der Verkehrsflächen aufgeboten werden.

Gemeinde Öhningen, RES Deutschland GmbH

Bebauungsplan „Solarpark Öhningen“, Gemarkung Öhningen, als vorhabenbezogener Bebauungsplan

III. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Das Plangebiet für den Bebauungsplan „Solarpark Öhningen“, Gemarkung Öhningen, als vorhabenbezogener Bebauungsplan wird im südwestlichen Bereich auf eine Länge von ca. 330m und im Abstand von ca. 15m durch die Kreisstraße K6156 begrenzt. Im östlichen und nördlichen Bereich sind Waldflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen gebietsabgrenzend. Nordwestlich verläuft im Abstand von ca. 20-30m ein lang gezogener Gehölzstreifen, durch welchen der „Lunkenbach“, -Gewässer 2. Ordnung- fließt.

Die folgenden Grundstücke sind Bestandteil des Plangebiets: -Flst. Nr. 3781/Teil und 3782. Die Grundstücke, welche an das Plangebiet angrenzen, sind im aktuellen Liegenschaftskataster mit folgenden Nummern ausgewiesen, wie folgt: - nördlich Flst.Nr. 226, östlich Flst.Nr. 3784, südlich Flst.Nr. 3778/K 6156, westlich Flst.Nr. 3783. Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Ausbau der erneuerbaren Energien zur Sicherung der Daseinsvorsorge ist ein bedeutsames Ziel für die Gemeinde Öhningen. Hierfür besteht ein öffentliches Interesse, entsprechende Maßnahmen vorzubereiten. Es sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan Flächen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage bereitgestellt und die diesbezüglichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die geplante Anlage dient der regenerativen Erzeugung von Strom und der gleichzeitigen Reduzierung des Verbrauchs fossiler Energieträger. Im Rahmen der Energiewende soll der Anteil der Photovoltaik an der Stromerzeugung im Allgemeinen erhöht werden, um die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien weiter voranzubringen. Der geplante Solarpark erzielt eine Einspeiseleistung von ca. 6MW und umfasst eine Fläche von ca. 8ha. Mit der gewonnenen Energie kann ein wesentlicher Teil des gemeindlichen Strombedarfs gedeckt werden.

3. Übergeordnete Planungen, Flächenalternativen

Übergeordnete Planung sind der Regionalplan -RP-, der Landesentwicklungsplan -LEP- und der Flächennutzungsplan -FNP. Maßgeblich ist der Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2000). Demzufolge liegt das Plangebiet vollumfänglich innerhalb eines Vorranggebiets des regionalen Grünzugs und innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Schienenberg“ Die Gemeinde Öhningen ist von allen Seiten von diesem Landschaftsschutzgebiet umrahmt. Die im RP und LEP aufgezeigten Zielsetzungen entsprechen grundsätzlich den Planungsüberlegungen im Hinblick auf eine verstärkte Nutzung von umweltschonenden erneuerbaren Energien. (PS 4.2.2, 4.2.5 LEP PS 4.2.1 RP) Gemäß Plansatz 3.1.1 des Regionalplans 2000 findet in regionalen Grünzügen eine Besiedelung nicht statt. Bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur sind zulässig, wenn sie die Funktion der Grünzüge sowie den Charakter der Landschaft hinsichtlich ihrer Gestaltung und beim Betrieb nicht wesentlich beeinträchtigen oder keine geeigneten Alternativen außerhalb der Grünzüge zur Verfügung stehen.

Im FNP sind die benötigten Teile der Grundstücke Flst.Nr. 3781/Teil und 3782/Teil. als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg sind die Flächen weitgehend als Vorrangflur Stufe II dargestellt. Es handelt sich dabei um überwiegend landbauwürdige Flächen mit mittleren und guten Böden, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind.

Die Flächendarstellung ist von Flächen überlagert, welche durch Rechtsverordnung unter Schutz gestellt sind. (Landschaftsschutzgebiet -LSG- „Schienenberg“)

Der Flächennutzungsplan ist aufgrund der geplanten Nutzung zu ändern. Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt werden. (Parallelverfahren) Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Beabsichtigt ist, im Flächennutzungsplan für die benötigten Flächen Sonderbauflächen auszuweisen. Das Verfahren für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Höri ist eingeleitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollumfänglich innerhalb des LSG „Schienenberg“ Für die Errichtung eines Solarparks ist daher eine Befreiung von der LSG-VO „Schienenberg“ in Verbindung mit §67 Abs.1 BNatSchG erforderlich. Im Rahmen einer Vorsondierung wurden vier Flächen betrachtet und als geeignet eingestuft. Diese befinden sich allesamt innerhalb des LSG. Flächen außerhalb dieser Schutzgebietskulisse wurden nicht betrachtet und stehen demnach nicht zur

Verfügung. Die Flächen des Gemeindegebiets werden -mit Ausnahme der der Ortslagen- vollständig mit dem LSG mit der Schutzgebiets-Nr. 3.35.006 überlagert. Somit verbleiben für die Gemeinde keinerlei Möglichkeiten, abseits des Schutzgebiets über eine alternative Standortwahl nachzudenken. Es standen vier Flächen, zwischen sechs und acht Hektar groß, zur Auswahl. Drei der vier Grundstücke liegen innerhalb der Gemarkung des Teilorts Schienen, eine der Flächen innerhalb der Gemarkung Öhningen. Der regionale Grünzug in Kombination mit den Grünzäsuren deckt außerhalb der besiedelten Flächen fast flächendeckend den Raum der Gemeinde Öhningen bzw. des Gemeindeverwaltungsverbands Höri ab. Flächenalternativen außerhalb des regionalen Grünzugs/ Grünzäsuren stehen nicht zur Verfügung. Eine Vorprüfung durch das Landratsamt Konstanz hat bereits stattgefunden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass alle der ins Auge gefassten Flächen auf der Gemarkung Öhningen und Schienen für die Errichtung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage geeignet sind. Seitens des Landratsamts wird das Vorhaben begrüßt.

Der Ausbau der erneuerbaren Energien, insbesondere der Solarenergie liegt gem. Erneuerbare- Energien-Gesetz (EEG) in überragendem öffentlichen Interesse und ist bis zum Erreichen der Treibhausgasneutralität als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung einzustellen. (Zitat: -RP Freiburg, Stabstelle Energiewende)

Der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen hat sich in der Sitzung am 15.11.2022 nach Abwägung der unterschiedlichen Belange einstimmig dafür ausgesprochen, für eine der vier möglichen Flächen ein Vorhaben bezogenes Bebauungsverfahren einzuleiten.

Entscheidend für die Standortwahl waren insbesondere die folgenden Kriterien:

- Fläche ohne besondere Bedeutung für die Landwirtschaft; teilweise starkhängig, wellig;
- durch landwirtschaftliche Nutzung ausgeräumte Landschaft
- Keine Alternativflächen aufgrund der überregionalen Planungen im Gemeinde- Verbandsgebiet
- Flächenverfügbarkeit gesichert
- Einspeisung der erzeugten Energie durch den Netzbetreiber EKS ist in Aussicht gestellt
- Zuwegung vorhanden; Kreisstraße K 6156
- günstige Topographie mit Ausrichtung nach Süden
- keine Verschattung durch Baumbestand
- Akzeptanz bei Bevölkerung und Naturschutzverbänden

Bei den hierfür bevorzugten Flächen handelt es sich um Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 3781 und 3782, welche sich insgesamt in privater Hand befinden. Der Vorhabenträger -RES Deutschland GmbH- kann die für die Photovoltaik-Freiflächenanlage notwendigen Flächen pachten und sich ein dauerhaftes Nutzungsrecht dinglich sichern. Damit sind die Voraussetzungen für die Errichtung und den dauerhaften Betrieb der Anlage gesichert. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

4. Anlass der Planung, Verfahren

Gem. § 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die bauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt und entwickelt werden, der Klimaschutz und die Klimaanpassung sollen gefördert werden. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen erhalten und entwickelt werden. Gemäß dem Erneuerbare-Energien-Gesetz -EEG 2023 liegen die Einrichtung und der Betrieb Anlagen für erneuerbare Energien im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Das EEG 2023 misst dem Ausbau der Solarenergie einen deutlich höheren Stellenwert zu, als dies bisher der Fall war. Der Ausbau soll stetig, effizient und naturverträglich sein.

Das Vorhaben bedingt die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans. Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich). Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan des Gemeindeverwaltungsverbands Höri mit Genehmigungsdatum vom 12.12.2003 sind die zur Überplanung anstehenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft dargestellt. Gemäß § 8(2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Solarpark Öhningen‘, Gemarkung Öhningen, als Vorhaben und Erschließungsplan, befindet sich im westlich des Teilorts Schienen gelegenen Gewann ‚Schloßacker‘ und nordwestlich des Weilers

‚Litzelshausen‘. Südwestlich verläuft die Kreisstraße K 6156. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücknummern 3781 und 3782.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Solarpark Öhningen‘, Gemarkung Öhningen, als Vorhaben und Erschließungsplan, mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans schafft die Gemeinde Öhningen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in diesem Bereich.

Das notwendige Bebauungsplanverfahren wurde -Stand heute- im Regelverfahren zweistufig durchgeführt. Demzufolge war die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Nach der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung erfolgte die öffentliche Auslegung auf die Dauer eines Monats. Dabei hatte die Öffentlichkeit erneut Gelegenheit, den Bebauungsplan einzusehen und Stellung zu beziehen. Kleinere Änderungen am Vorhaben- und Erschließungsplan haben dazu geführt, dass eine erneute Auslegung des Bebauungsplans notwendig wird. Die Änderungen beziehen sich auf folgende Punkte:

- Verlauf der inneren Erschließung; der Verlauf der Wegführung innerhalb des Plangebiets wurde zugunsten einer optimaleren Funktionalität modifiziert. Die Wegführung soll nicht mehr beidseitig und seitlich erfolgen, sondern mittig; dadurch ergibt sich neben einer geringeren Versiegelung des Weiteren eine Reduzierung der Anlagenverkabelung; die für die neue Wegführung benötigten Flächen reduzieren sich um ca. 820m². (Fläche bisherige Wegführung ca. 1.620m²; Fläche neue Wegführung ca. 800m²)

- Standort Transformatorstation und Ersatzteillager; entgegen der ursprünglichen Projektplanung werden nicht mehr vier, sondern nur noch zwei Transformatorstationen benötigt; die hierfür erforderlichen Flächen sind an der mittleren Erschließungsachse angeordnet; die benötigte Flächeninanspruchnahme reduziert sich um ca. die Hälfte von ca. 125m² auf ca. 63m².

- Standort Ersatzteillager; für den laufenden Betrieb der Anlage werden gegebenenfalls Ersatzteile benötigt; die hierfür benötigte Fläche war bisher nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Geplant ist, die Lagerung der benötigten Ersatzteile in einem Kleingebäude unterzubringen. Der Standort hierfür ist im Eingangsbereich zur PV- Anlage innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geplant. Die benötigte Flächeninanspruchnahme beträgt ca. 35m².

Mit den vorbeschriebenen Änderungen bzw. Anpassungen wird sowohl der Vorhaben- und Erschließungsplan, als auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan in das erneute Auslegungsverfahren (2. Offenlage) eingebracht.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im entsprechenden Umweltbericht beschrieben und bewertet sind. Der Umweltbericht mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung ist erstellt, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die Belange, welche im Rahmen der 2.Offenlage dargelegt werden, sind im fortgeschriebenen Umweltbericht benötigt.

Mit dem vom Gemeinderat am 14.02.2023 in öffentlicher Sitzung gefassten Aufstellungsbeschluss erfolgte die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Solarpark Öhningen‘, Gemarkung Öhningen. Es folgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB ist abgeschlossen. Nur zu den o.g. Änderungen bzw. Anpassungen kann im Rahmen der erneuten Offenlage Stellung bezogen werden.

5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der geplante Solarpark mit einer Einspeiseleistung von ca. 5,5 – 7 MW beansprucht eine Fläche von ca. 7.6 Hektar. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 wesentlich unterscheiden. Die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung ist darzustellen und festzusetzen. Zweckbestimmung und Nutzung ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage für die Erzeugung von elektrischem Strom, welcher aus Sonnenenergie gewonnen wird.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl -GRZ- welche sich aus der Überdeckung der Grundfläche mit der Solaranlage ergibt. Die Grundflächenzahl wird maximal 0,6 betragen, d.h. ca. 60% der Flächen werden mit Solarmodulen überdeckt sein.

Die Höhenfestsetzung ergibt sich aus der Unterkonstruktion und dem Aufstellwinkel der auf die Unterkonstruktion aufgesetzten Solarmodule.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet. Demzufolge darf die Photovoltaik-Freiflächenanlage innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen die einzuhaltenden Abstandsflächen zur Waldgrenze und die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße K6156. Nebenanlagen sollen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Nicht überbaubare Flächen sind die außerhalb der Baugrenzen gelegenen Flächen im Plangebiet.

Nebenanlagen sind der Hauptnutzung untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Trafostationen, fernmeldetechnische Anlagen, etc.

Das Plangebiet wird durch eine 16kV Mittelspannungsleitung -von Westen nach Osten verlaufend- gekreuzt. Die stromführenden Leiterseile sind an Masten aus Holz befestigt. Absicht ist, die Freileitung in Abstimmung mit dem Energieversorger zu verlegen. Anstelle der Freileitung soll ein Erdkabel im Bereich der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße verlegt werden. Für die hierfür notwendige Leitungstrasse setzt der Bebauungsplan eine Fläche fest, welche mit entsprechenden Nutzungsrechten belegt werden können.

Weitere Festsetzungen beziehen sich auf Maßnahmen, welche im Rahmen des Natur- und Landschaftsschutzes umgesetzt werden müssen. Der Umweltbericht begründet die notwendigen Maßnahmen, welche in den planungsrechtlichen Festsetzungen ihren Niederschlag finden.

Ergänzende Festsetzungen beziehen sich auf Bestimmungen im Durchführungsvertrag.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen sind Örtliche Bauvorschriften im Rahmen einer eigenständigen Satzung festgesetzt. Diese wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

6. Vorhaben

Bei der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage handelt es sich um eine aufgeständerte (ca. 18° Neigung), zu 100% (Azimut 180°) nach Süden ausgerichtete Anlage mit einer Nennleistung bzw. installierten Leistung von ca. 9 - 10-11 MW_{peak}. Die Netzleistung beträgt ca. 6 MW. Die Gesamtanlage besteht aus ca. 18.000 - 19.000 Modulen mit je ca. 565W Leistung und überdeckt eine Fläche von ca. 7,6 ha. Die tatsächlich abgedeckte, bzw. überbaute Fläche beträgt ca. 4,8ha. Die als bifaziale, (Zellen, die das einfallende Licht nicht nur über die Vorder-, sondern auch über die Rückseite nutzen können) und lichtdurchlässig geplanten Module werden mit einem Anstellwinkel von ca. 18° auf einer Stahlunterkonstruktion aufgesetzt, welche mittels punktuellen Ramppfosten in den Untergrund verankert wird. Die Verankerung mit Bodendübel erlaubt eine flexible, schnelle und nicht zuletzt reversible Gründung. Dabei wird das Bodengefüge nur geringfügig verändert, größere Erdarbeiten entfallen und die Bodenversiegelung wird auf ein Minimum reduziert. In der Regel werden nur ca. 1% der offenen Fläche durch Unterkonstruktionen, Trafos und Nebenanlagen eines Solarparks versiegelt. Die Stahlunterkonstruktion wird bezüglich der Höhenentwicklung so hergestellt, dass eine Bewirtschaftung des Geländes ermöglicht bleibt. Die auf die Unterkonstruktion aufgesetzten Modulreihen bestehen aus jeweils 3 Moduleinheiten, der Reihenabstand beträgt 2,5 m. Die Modulunterkante hat einen Abstand von ca. 90cm zum Erdboden. Dadurch wird die Bewirtschaftung des Geländes erheblich erleichtert. Absicht des Vorhabenträgers ist, die Grünlandflächen für eine Beweidung, z.B. mit Schafen, zur Verfügung zu stellen.

Der erzeugte Gleichstrom wird mit ca. 27 Wechselrichtern in Wechselstrom umgewandelt. Danach erfolgt die Einspeisung des gewonnenen Stroms in das Stromnetz. Die Errichtung von mehreren Transformatoren- Station wird erforderlich. Aus Sicherheits- und Haftungsgründen muss das mit der Photovoltaik-Freiflächenanlage überdeckte Gelände eingezäunt werden.

Verknüpfungspunkt für den Solarpark ist das Umspannwerk Hemishofen. Diese Stromtrasse ist mit einer Leitungslänge von ca. 4300 m die kürzeste und technisch wirtschaftlichste Lösung. Berechnungen haben ergeben, dass mit einem 16 kV Mittelspannungskabel XKDT 3x1x400 mm² Alu gefahren werden kann. Die bisher kommunizierte Leistungsgrenze von 6 MW kann überschritten werden; (bis zu 9.6 MW)

7. Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an die im südlichen Bereich verlaufende Kreisstraße K 6156an. Für die Zufahrt zum Plangebiet soll der bereits vorhandene Erschließungsstich auf das Grundstück Flst.Nr. 3782 genutzt werden, an welchen sich ein in nördliche Richtung führender landwirtschaftlicher Feldweg anschließt. Diese bereits vorhandene Wegetrasse soll auch für die geplante innere Erschließung herangezogen werden, um darüber hinaus die rückwärtigen Bereiche außerhalb des Plangebiets bei Bedarf zufahren zu können. Der innere Erschließungsweg soll im oberen Bereich mit einer Wendemöglichkeit ausgestattet werden. Entlang der vorbeschriebenen Wegetrasse sind auch die Flächen für die benötigten Transformatorstationen angeordnet. Der Ausbau des Erschließungswegs erfolgt in einer Breite von ca. 3m, wobei für den Wegebau ausschließlich versickerungsfähige Materialien zur Verwendung kommen sollen. Geplant ist, die benötigten Wege

mit Kalkschotter (vergleichbar mit Forstwegen) zu befestigen. Der an den Wendehammer anschließende landwirtschaftliche Feldweg in nördliche Richtung soll in seinem bisherigen Bestand erhalten werden. Hier sind allenfalls Reparaturen im Rahmen der Bauunterhaltung notwendig.

8. Bodenordnende Maßnahmen; Flächenreservierung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die für den Solarpark benötigten Flächen bzw. Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 3781 und 3782 werden bezüglich ihrer Grundstücksgrenzen nicht verändert.

Zwischen Vorhabenträger und Grundstückseigentümern wurde bereits eine Reservierungsvereinbarung abgeschlossen. Mit der Vereinbarung wird die Bereitschaft der Grundstückseigentümer erklärt, für die Zurverfügungstellung der benötigten Grundstücksflächen einen Nutzungsvertrag dauerhafter dinglicher Sicherung abzuschließen. Die Erklärung für die Flächenreservierung versetzt den Vorhabenträger in die Lage, das für das Projekt erforderliche Verfahren durchzuführen. Mittlerweile sind die Nutzungsverträge mit den Eigentümern unterzeichnet worden.

9. Umweltschutz

9.1 Allgemeines

Bei den zur Überbauung vorgesehenen Grundstücksflächen handelt es sich um landwirtschaftliches Grün- und Ackerland. In der Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz Baden- Württemberg ist die Fläche weitgehend als Vorrangflur Stufe II dargestellt. Es handelt sich hierbei um überwiegend landbauwürdige Flächen mit mittleren und guten Böden. Die Flächen sind jedoch hängig und für eine landwirtschaftliche Bearbeitung nicht ideal. Aufgrund der für die landwirtschaftliche Nutzung ungünstigen Topographie, jedoch der für eine Gewinnung von Sonnenenergie nahezu idealen Ausrichtung nach Süden drängt sich die Nutzung des Geländes für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage geradezu auf. Untersuchungen aus dem Jahr 2013 zeigen, dass Solaranlagen einen hohen Beitrag für die regionale Artenvielfalt haben und durch die Installation eines Solarparks eine deutliche ökologische Aufwertung der Flächen im Vergleich zu Acker- oder intensiv Grünlandbewirtschaftung möglich ist. So wurde z.B. festgestellt (Quelle bne „gute Planung von PV- Freilandanlagen“), dass mit den Anlagen eine deutliche Zunahme der biologischen Vielfalt einherging. Bereits nach kurzer Zeit führte die z.B. die Extensivierung der landwirtschaftlichen Bearbeitung zu einer Zuwanderung von Schmetterlingen und einer steigenden Pflanzenvielfalt. Insbesondere von einigen mobilen Tierarten wie z.B. Schmetterlingen wurden die Flächen bereits nach kurzer Zeit neu besiedelt. Bei vier der fünf untersuchten Solarparks stieg die Artenvielfalt von Tieren, verglichen mit der zuvor betriebenen intensiven Ackernutzung, deutlich an. Ob im Zusammenhang mit der zu erwartenden Aufwertung sich ein Ausgleichsbedarf ergibt oder sogar eine Überkompensation die Folge sein könnte, die für anderweitige Ausgleichszwecke genutzt werden kann, wird im Umweltbericht dargelegt.

9.2 Umweltbericht, allgemein verständliche Zusammenfassung (Verfasser: Dr. Robert M. Fitz)

Die Gemeinde Öhningen beabsichtigt auf landwirtschaftlichen Flächen nordwestlich der Ortschaft Schienen, im Gewinn Schloßhalde nördlich vom Weiler Litzelshausen, den Solarpark Öhningen zu errichten. Die Flächen werden bisher überwiegend als Grünland und teilweise als Ackerland genutzt. Die Flächen grenzen an landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen, sowie an Waldflächen an. Im Westen verläuft die Kreisstraße K6156. Das Gelände ist nach Süden, Westen und Norden teilweise stark abfallend und besitzt eine Höhe von ca. 560 m bis 614 m ü.N.N. Aufgrund dieser großen Geländeneigung ist eine maschinelle Bewirtschaftung schwierig bzw. teilweise nicht möglich. Mit dem Bebauungsplan Solarpark Öhningen wird ein Sondergebiet Solarfreiflächen auf den Flurstücken 3781 und 3782 zur Errichtung einer PV-Freiflächenanlage mit ca. 7,3 ha ausgewiesen. Dabei wird eine Fläche von ca. 4,8 ha mit Solarmodulen überstellt. Der vorhandene, etwa mittig gelegene Feldweg wird als Fahrweg für Wartungszwecke genutzt. Die Anlage wird mit einem Bodenabstand von mindestens 20 cm eingezäunt. Zu den angrenzenden Waldflächen im Osten und Norden wird ein Abstand von mindestens 30 m eingehalten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die westlich angrenzende Kreisstraße K6156. Für den Bau der zwei Trafo- und Übergabestationen wird eine Fläche von ca. 63 m², sowie ca. 20 m² für Toranlagen und Eckverstreben versiegelt. Zusätzlich wird ein Ersatzteillager mit ca. 35 m² benötigt und diese Fläche wird ebenso versiegelt. Dies ergibt eine gesamte Flächenversiegelung von ca. 118 m². Gehölze sind für die Umsetzung der Planung nicht zu roden. Die Flurstücke werden von der RES Deutschland GmbH gepachtet. Eine Rückbauverpflichtung wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Planung stellt nach § 14 Abs. 1 BNatSchG keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da keine erhebliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Umweltbelange Mensch, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter entstehen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringert und vollständig ausgeglichen werden. Vermeidungsmaßnahmen

beziehen sich auf den sparsamen und schonenden Umgang von Grund und Boden, sowie Grund- und Oberflächenwasser. Die Minimierungsmaßnahmen beziehen sich auf den Schutz des Bodens, Schutz von Oberflächen- und Grundwasser, Beleuchtungsanlagen, Eingrünung, Beweidung oder Mahd, Artenschutz und Abfall. Als Ausgleichsmaßnahmen sind Grünlandansaat und extensive Pflege, sowie Pflanzung einer Strauchhecke vorgesehen.

Im Rahmen der ersten Begehung vor Ort wurde das Plangebiet am 09.02.2023 hinsichtlich vorhandener Strukturen und Lebensräume von Reptilien (Zauneidechse und Schlingnatter) und Vögel (insbesondere Feldlerche) untersucht. Die artenarmen Grün- und Ackerflächen, aber auch die FFH-Mähwiese besitzen keine bzw. nur teilweise geeignete Saumstrukturen, welche als Lebensraum für Feldlerche, Zauneidechse und Schlingnatter dienen könnten. Im Rahmen der Relevanzbegehungen am 04.05.2023 und 22.05.2023 wurde das Plangebiet hinsichtlich dem Vorkommen der von Vögeln, insbesondere der Feldlerche in den frühen Morgenstunden, Zauneidechse und Schlingnatter zur sonnigen Mittagszeit, sowie weitere geschützte Arten untersucht. Es wurden keine Exemplare von Feldlerche, Zauneidechse oder Schlingnatter beobachtet. Die FFH-Mähwiese kann als Inselbiotop bezeichnet werden, da durch die umschließende intensive landwirtschaftliche Nutzung ein Verbund mit anderen Biotopflächen nicht oder nur gering vorhanden ist. Hier wird die zukünftige extensive Bewirtschaftung eine deutliche Verbesserung für den Biotopverbund und der Lebensräume für geschützte Arten bringen. Anhand der Befunde aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung von Vögeln (Feldlerche) und Reptilien (Schlingnatter und Zauneidechse) kann nicht davon ausgegangen werden, dass durch den geplanten Solarpark eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen bzw. der Fortpflanzungs- und Ruhestätten entsteht, da in den angrenzenden Flächen ausreichend Ausweichhabitate vorhanden sind. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs.1, Nr. 1 bis 4 und Abs. 5 BNatSchG sind unter Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nicht betroffen bzw. gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Störungsverbot wird nicht verstoßen.

Durch die geplante Photovoltaik-Anlage sind keine FFH- Gebiete, Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale betroffen. Die FFH-Mähwiese liegt im südlichen Bereich der geplanten Anlage, wird jedoch ausgespart und liegt nicht im Geltungsbereich. Durch die zukünftige, extensive Bewirtschaftung ist eine deutliche Verbesserung für den Biotopverbund zu erwarten.

In der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung werden das Naturgut Boden und das Naturgut Arten und Biotope betrachtet. Im Rahmen der Wertermittlung werden jeweils die Werte von Bestand und Planung gegenübergestellt. Die Wertdifferenz im Naturgut Boden: Bestand (699.253) / Planung (697.077) beträgt 2.176 Ökopunkte. Dies bedeutet einen geringen Kompensationsbedarf. Der Ausgleich kann im Naturgut Arten und Biotope erfolgen. Die Biotopwertdifferenz im Naturgut Arten und Biotope: Bestand (657.478) / Planung (721.688) ergibt -64.210 Ökopunkte. Somit ergibt sich ein Überschuss von insgesamt 62.034 Ökopunkten. Die überschüssigen Ökopunkte werden für den Ausgleich im Landschaftsbild herangezogen.

9.3 Umweltbericht, mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung (Verfasser: Dr. Robert M. Fitz)

Der Umweltbericht -Stand 19.10.2023- mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung ist abschließend, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

9.4 Gutachten über potentielle Blendwirkungen (Verfasser: SoIPEG – Solar Power Expert Group)

Das Plangebiet tangiert im südlichen Bereich die Kreisstraße K 6156. Seitens der am Verfahren beteiligten Behörden wird eine Untersuchung bez. potentieller Blendwirkungen gefordert. Es soll der Nachweis erbracht werden, dass Blendwirkungen und Beeinträchtigungen aus der Freiflächen- Photovoltaikanlage für den fließenden Verkehr ausgeschlossen sind. Der Vorhabenträger ist der Forderung entgegengekommen und hat die Firma SoIPEG – Solar Power Expert Group beauftragt ein entsprechendes Gutachten zu erstellen. Das Gutachten ist erstellt und liegt den Bebauungsplanunterlagen als Anlage bei.

Kurz zusammengefasst (Auszug Gutachten) sind die Ergebnisse wie folgt: - *die potentielle Blendwirkung der hier betrachteten Freiflächen- Photovoltaikanlage Öhningen kann als „geringfügig“ klassifiziert werden. Im Vergleich zur Blendwirkung durch direktes Sonnenlicht oder durch Spiegelungen von Windschutzscheiben, Wasserflächen, Gewächshäusern o.ä. ist diese vernachlässigbar. Unter Berücksichtigung von weiteren Einflussfaktoren, wie z.B. Geländestruktur, lokalen Wetterbedingungen (Frühnebel, etc.) kann die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Reflexion durch die Freiflächen- Photovoltaikanlage als gering eingestuft werden. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse sind keine speziellen Sichtschutzmaßnahmen erforderlich bzw. angeraten und es bestehen keine Einwände gegen das Bauvorhaben.*

10. Flächenbilanz

Bruttobauland:	106.165	m ²	100%
Nettobauland	106.165	m ²	100%
<i>überbaubare Flächen</i>	76.566	m ²	73%
<i>nicht überbaubare Flächen</i>	29.599	m ²	27%

11. Kosten der Erschließung

Kosten der Erschließung trägt der Vorhabenträger. Für die Gemeinde Öhningen fallen keine Kosten an

12. Durchführungsvertrag

Begleitend zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Öhningen" erfolgt zwischen der Gemeinde Öhningen und der Fa. RES Deutschland GmbH der Abschluss eines Durchführungsvertrags nach § 12 Abs. 1 BauGB, in welchem sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde zur Durchführung und Erschließung des sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Teil des Bebauungsplans wird, ergebenden Vorhabens verpflichtet. Im Durchführungsvertrag oder weiteren städtebaulich begleitenden Verträgen können zudem Maßnahmen zur kooperativen Zusammenarbeit und weitere Pflichten (bspw. Kostenübernahmen etc.) des Vorhabenträgers vereinbart werden, die zur Durchführung und Erschließung des Vorhabens städtebaulich notwendig sind. Im Durchführungsvertrag wird des Weiteren die Rückbauverpflichtung und deren Vollzug für die auf den Grundstücksflächen eingebrachten baulichen Anlagen des Solarparks nach Beendigung der Nutzung geregelt.

13. Verfahren

Die Ausfertigung dieses Textteils -Stand 06.10.2023- mit der dazugehörigen Planzeichnung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.08 vom 06.10.2023, dem Vorhaben- und Erschließungsplan -VEP- Plan Nr. 2.09 vom 06.10.2023 und dem Abgrenzungsplan, Plan Nr. 2.07 vom 06.10.2023 dient dem folgenden Verfahrensschritt: **-Erneute Auslegung-** gem. §4a(3) BauGB

13.1 Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen hat in der öffentlichen Sitzung am 14.02.2023 den einstimmigen Beschluss gefasst, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Öhningen“ einzuleiten. (Aufstellungsbeschluss) Die ortübliche Bekanntmachung erfolgte am 17.02.2023. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 28.03.2023 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt, des Weiteren der Beschluss gefasst, das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchzuführen. Im Zuge der daraufhin folgenden Offenlage hat der Vorhabenträger das Vorhaben geringfügig geändert und daher entschieden, aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit eine erneute Auslegung durchführen zu lassen. Beabsichtigt ist, dass der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen in der öffentlichen Sitzung am 07.11.2023 den erforderlichen Beschluss hierzu fassen soll.

Die einzelnen Verfahrensschritte sind aus den angehängten Verfahrensvermerken ersichtlich.

14. Abwägung der Belange

14.1 Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 BauGB

die im Rahmen der frühzeitigen Anhörung eingehenden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange werden tabellarisch erfasst und dem Gemeinderat der Gemeinde Öhningen für den Abwägungsvorgang zur Verfügung gestellt.

14.2 Offenlage gem. § 3-4 BauGB

die im Rahmen der Offenlage eingehenden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden, sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ergänzend tabellarisch erfasst (Abwägungsliste) und dem Gemeinderat der Gemeinde Öhningen erneut für den Abwägungsvorgang zur Verfügung gestellt. Die öffentliche Sitzung des Gemeinderats findet voraussichtlich am 07.11.2023 statt.

14.3 erneute Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

- wird ergänzt-

Aufgestellt, 19.10.2023

gez. Ekkehard Böhler B&B GmbH, Architekten & Ingenieure
gez. Gerhard Kienzler RES Deutschland GmbH

Gemeinde Öhningen, RES Deutschland GmbH

Bebauungsplan „Solarpark Öhningen“, Gemarkung Öhningen, als vorhabenbezogener Bebauungsplan

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

I. Satzung

über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die **örtlichen Bauvorschriften** im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen:

1. § 74 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313).

2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) mit Wirkung vom 12.12.2020 – GemO BW.

Der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen hat am xx.xx.2023 die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Solarpark Öhningen“, Gemarkung Öhningen, als vorhabenbezogener Bebauungsplan“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Abgrenzungsplan, Planzeichnung Nr. 2.05 vom 19.06.2023 maßgebend.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

1. Gestaltung der Solaranlage

Die Bauteile der zur Ausführung kommenden Solaranlage sollen in Materialität, Konstruktion und Farbe einheitlich gestaltet werden.

Die Aufständigung für die Solarmodule soll zur Bewirtschaftung der darunter verlaufenden Vegetationsfläche im Mittel gemessen mindestens 0,90m hoch sein.

2. Gestaltung der Nebenanlagen

Dächer von Nebenanlagen (Trafo- Stationen) sollen, wenn technisch möglich, mit einer mindestens extensiven Begrünung ausgestattet werden. (Substratdicke ca. 10 cm)

Für Dachdeckungen sind nur Materialien zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine Schwermetalle ausgelöst bzw. ausgewaschen werden. Nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten verzinkten Stahlblechen,

3. Einfriedungen

Einfriedungen aus Maschendraht- oder sonstige Draht- oder Metallgitterzäune sind zulässig, wenn diese in Hecken integriert oder sonst eingegrünt werden. Zulässig sind Hecken, wobei die in der Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune.

Die Höhe von Einfriedungen darf 2,00 nicht überschreiten.

Allgemein gilt, dass zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20cm eingehalten werden muss, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Gegenüber den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist, sofern der Geltungsbereich nicht durch einen Feldweg abgegrenzt wird, mit Zäunen ein Abstand von mindestens 1,0m einzuhalten.

4. Werbeanlagen

Anlagen die der Anpreisung, der Ankündigung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen, sind nicht zulässig. Zulässig sind Tafeln, welche z.B. Informationen über den Solarpark abgeben.

Die Errichtung einer nicht beleuchteten, maximal 2,50m hohen und 1,50m breiten Informationstafel ist im Bereich der Zufahrt zum Solarpark an der Stätte der Leistung zulässig.

5. Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Mit Nebenanlagen, Einfriedungen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen sind zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 2,50m einzuhalten. Die Straßenbegrenzungslinie wird durch die nördliche Grundstücksgrenze der Kreisstraße K 6156 gebildet.

6. Kabelanlagen

Die zum Betrieb der Bebauung notwendigen Kabelanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. §56 LBO.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Öhningen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt,

.....

Gemeinde Öhningen gez. Andreas Schmid, Bürgermeister

RES Deutschland GmbH gez. Gerhard Kienzler, Geschäftsführer

Erläuterungen zu den Örtlichen Bauvorschriften

1. Gestaltung der Solaranlage

Absicht ist die Erlangung einer größtmöglichen Rücksichtnahme im Hinblick auf das geschützte Erscheinungsbild der Landschaft.

2. Gestaltung der Nebenanlagen

Absicht ist die Erlangung einer umweltverträglichen Einbindung in die Landschaft und Schutz des Grundwassers.

3. Einfriedungen

Die Bauvorschrift dient der Ermöglichung einer Einfriedung aus sicherheitstechnischen Gründen und zum Schutz der Anlage, sowie der Durchführung baugestalterischer Absichten zur landschaftsgerechten Gestaltung der sicherheitsrelevanten Einrichtungen.

dient der Durchführung baugestalterischer Absichten zur landschaftsgerechten Gestaltung der sicherheitsrelevanten Einrichtungen.

4. Werbeanlagen

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten und bebauten Grundstücksteile und zur Verhinderung unnötiger Beeinträchtigungen der Umgebung mit künstlichem Licht.

5. Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Die Bauvorschrift dient der Sicherung öffentlicher Einrichtungen im Hinblick auf bauliche Gegebenheiten und deren Instandhaltung, z.B. an der Straßenbegrenzung.

6. Kabelanlagen

Absicht ist die Erlangung einer umweltverträglichen Einbindung in das geschützte Landschaftsbild.

Gemeinde Öhningen, RES Deutschland GmbH

Bebauungsplan „Solarpark Öhningen“, Gemarkung Öhningen, als vorhabenbezogener Bebauungsplan

C. Pflanzenliste

Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Artenlisten für Baumpflanzung auf mittleren Standorten

Name	
(lateinisch)	deutsch
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Artenliste für Strauchpflanzung

Name	
(lateinisch)	deutsch
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus casthartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Aufgestellt, 19.10.2023, Dr. Robert M. Fitz, Umweltplanung, Landschaftsökologie, Gewässerkunde

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Öhningen“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 (1) BauGB wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Öhningen am 14.02.2023 beschlossen und am 17.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt im Rahmen einer Planauslegung in der Zeit vom 11.03.2023 bis zum 12.05.2023 im Rathaus Öhningen.

3. frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.04.2023 bis zum 12.5.2023.

4. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen hat gemäß § 3 (2) BauGB am 04.07.2023 den Bebauungsplan „Solarpark Öhningen“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 (1) BauGB als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung

5.1 Der Entwurf des Bebauungsplans „Solarpark Öhningen“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 (1) BauGB hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 04.08.2023 im Amtsblatt der Gemeinde in der Zeit vom 14.08.2023 bis zum 18.09.2023 im Rathaus der Gemeinde Öhningen öffentlich ausgelegt.

5.2 Die Beteiligung der Behörden erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB.

6. Beschluss Erneute Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen hat gemäß § 4a BauGB am den Bebauungsplan „Solarpark Öhningen“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 (1) BauGB als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. Erneute Auslegung

7.1 Der Entwurf des Bebauungsplans „Solarpark Öhningen“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 (1) BauGB hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Gemeinde in der Zeit vom bis zum im Rathaus der Gemeinde Öhningen erneut öffentlich ausgelegt.

7.2 Die Beteiligung der Behörden erfolgte gemäß § 4 BauGB.

8. Satzungsbeschluss

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Öhningen am wurde der Bebauungsplan „Solarpark Öhningen“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 (1) BauGB einschließlich der eigenständigen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

9. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Öhningen übereinstimmen.

Öhningen, den

.....

Andreas Schmid, Bürgermeister

10. Öffentliche ortsübliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan „Solarpark Öhningen“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 (1) BauGB wurde gemäß § 10 (5) BauGB am ortsüblich, öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Solarpark Öhningen“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan in Kraft.

Öhningen, den

.....

Andreas Schmid, Bürgermeister

E. Anlagen zum Bebauungsplan

- Planzeichnung Abgrenzungsplan Plan Nr. 2.07 vom 19.10.2023
- Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan Plan Nr. 2.08 vom 19.10.2023
- Planzeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan -VEP- Plan Nr. 2.09 vom 19.10.2023
- Umweltbericht mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung – Stand 19.10.2023-
- Gutachten über potentielle Blendwirkungen, vom 14.04.2023