

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Übergeordnete planerische Vorgaben
 - 2.1 Regionalplan
 - 2.2 Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung
 - 2.3 Artenschutz
 - 2.4 Hochwasserschutz
 - 2.5 Klimaschutz
 - 2.6 Baugrund und Altlasten
 - 2.7 Denkmalschutz
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Standortalternativen und Standortwahl
 - 3.3 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Bestandsaufnahme und -analyse
 - 4.1 Topographie, Vegetation
 - 4.2 Landschaftsbild und Erholungsnutzung
 - 4.3 Baubestand im Plangebiet und in der Umgebung
 - 4.4 Eigentumsverhältnisse
 - 4.5 Umweltzustand
- 5.0 Erschließung und Ver-/Entsorgung
 - 5.1 Erschließung
 - 5.2 Ver- und Entsorgung
- 6.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 6.1 Allgemeines Plankonzept – Anlagenbeschreibung
 - 6.2 Art der Nutzung
 - 6.3 Maß der Nutzung
 - 6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
 - 6.5 Nebenanlagen
 - 6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.7 Pflanzgebote
 - 6.8 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 7.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- 8.0 Bodenordnung/Umlegung und Kosten
- 9.0 Statistik
- 10.0 Zusammenfassung Umweltbericht

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Ötigheim möchte ihren Beitrag zur Energiewende leisten und hat deshalb bereits auf mehreren Liegenschaften der Gemeinde Photovoltaik-Anlagen installiert.

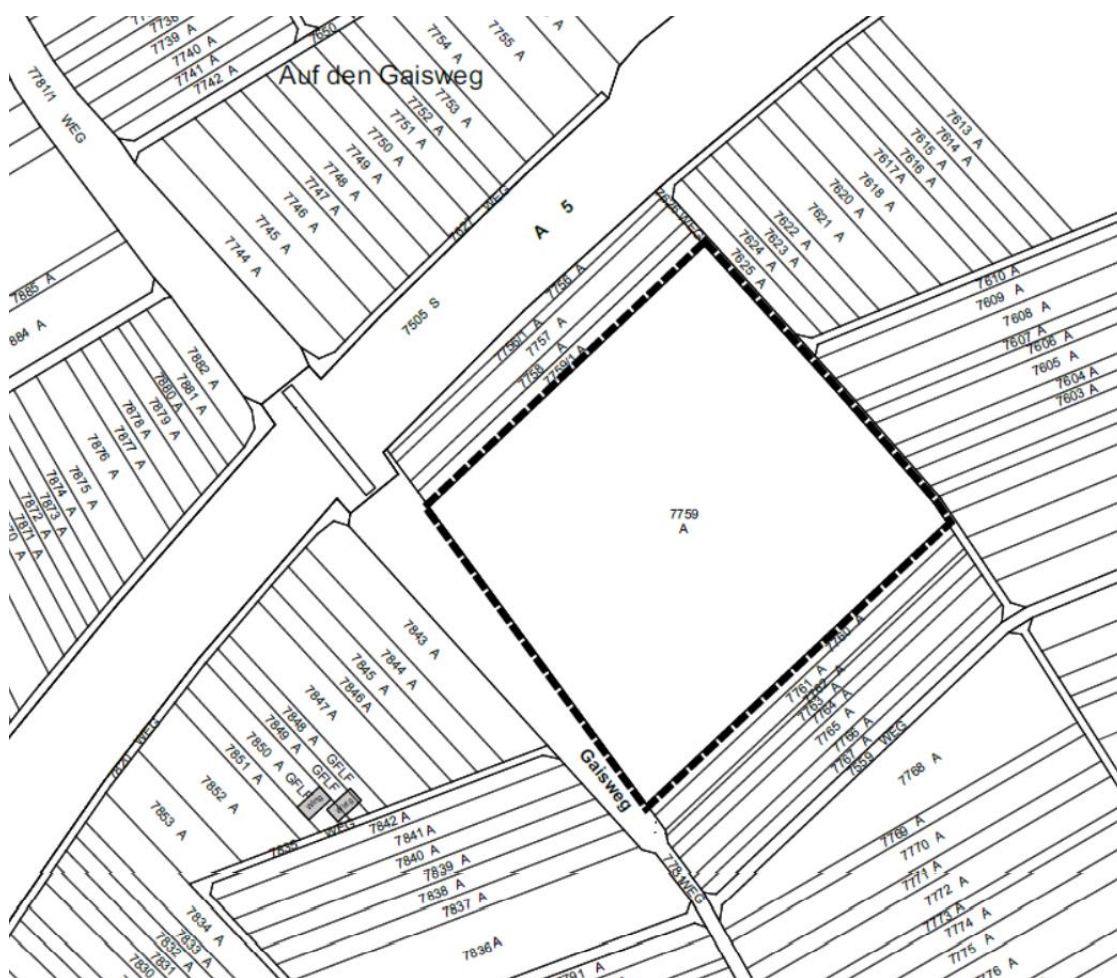
Die Erdgas Südwest GmbH plant mit der Gemeinde Ötigheim die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Seitenrandstreifen der Autobahn A5. Die Anlage soll auf Flurstück-Nr.7759 der Gemarkung Ötigheim errichtet werden. Die Leistung der Anlage wird 3-4 MWp betragen - es wird bei einem spezifischen Ertrag von 1.050 kWh/kWp an diesem Standort eine Stromproduktion von jährlich 3.150.000-4.200.000 kWh erwartet.

Der Netzanschlusspunkt liegt ca. 500 m nördlich des Baufeldes, der Strom wird vollständig in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Zur Vermarktung des Stroms soll am Ausschreibungsverfahren nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz teilgenommen werden.

Die Gemeinde Ötigheim hat das betreffende Grundstück gekauft und wird dies an die Erdgas Südwest verpachten.

Um die Anlage errichten zu können, ist Planungsrecht zu schaffen. Neben der Aufstellung eines Bebauungsplans wird die Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt im Parallelverfahren notwendig.

Der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren nach § 2 BauGB wurde am 26.10.2021 öffentlich im Gemeinderat Ötigheim gefasst und am 28.10.2021 öffentlich bekannt gemacht.



Geltungsbereich, ohne Maßstab

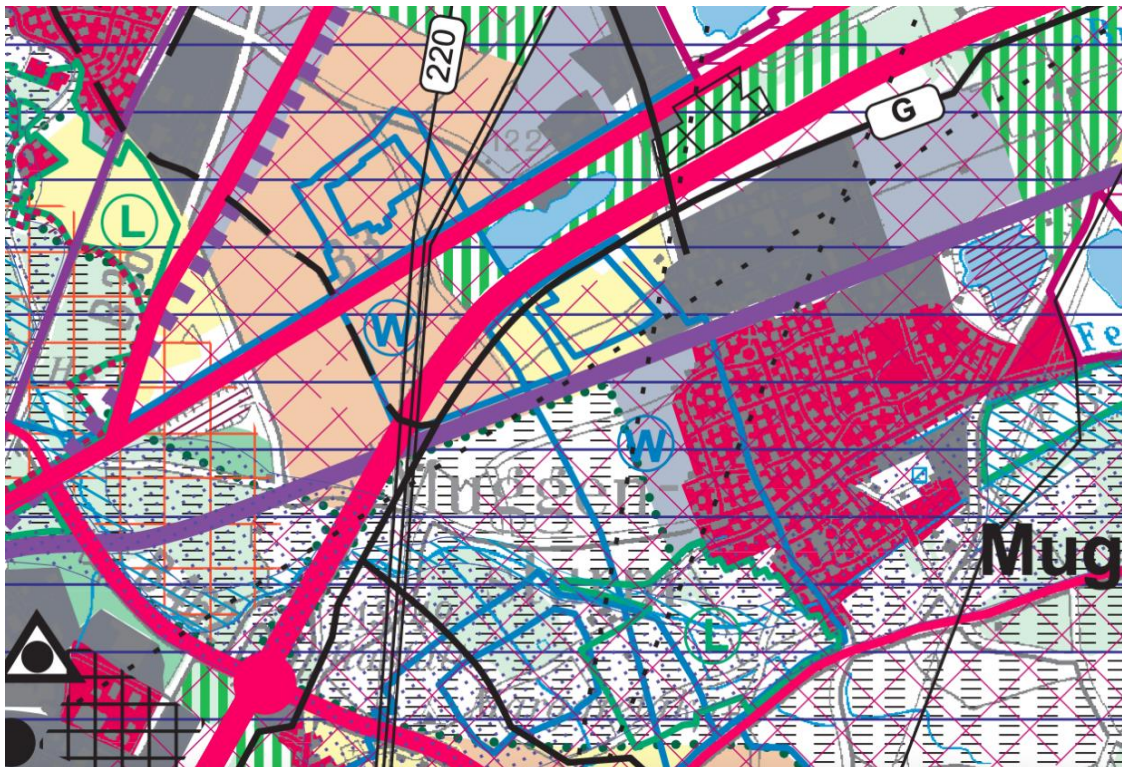
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Westen durch den Gaisweg
- im Süden durch Flurstück Nr. 7760,
- im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg (Flurstück Nr. 7626)
- im Norden durch Flurstück Nr. 7759/1.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2.0 Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Regionalplan Mittlerer Oberrhein (2003)



Ausschnitt Regionalplan Mittlerer Oberrhein (2003) - ohne Maßstab

In der Raumnutzungskarte des derzeit noch geltenden Regionalplans 2003 liegt die zu überplanende Fläche im schutzwürdigen Bereich für Landwirtschaft (Stufe II), in einem Ausschlussgebiet für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand sowie in einem Wasserschutzgebiet.

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft eine Gasfernleitung.

Auf ein Zielabweichungsverfahren kann laut Auskunft des Regionalverbands verzichtet werden, obwohl die Fläche des Geltungsbereichs nicht als Vorbehaltsfläche Photovoltaik dargestellt ist.

2.2 Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine biotopkartierten Flächen.

Nähere Ausführungen können dem Umweltbericht (Umweltbericht zum Bebauungsplan „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage, aglR angewandte geographie und landschaftsplanung Rastatt, Mai 2022) entnommen werden.

2.3 Artenschutz

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten sowie die Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabenbereich abgeprüft.

Drei Begehungen von April bis Mai 2022 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergaben keine Hinweise von artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen im Bereich des Plangebiets.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG sind auszuschließen. Weiterführende Untersuchungen erscheinen daher nicht notwendig. (siehe Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung und Beurteilung zum Bebauungsplan „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage“ Ötigheim, aglR angewandte geographie und landschaftsplanung Rastatt, Mai 2022)

2.4 Hochwasserschutz



Auszug aus den Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 13.01.2022

Die Plangebiet liegt nicht im Bereich von Überflutungsflächen.

2.5 Klimaschutz

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Oberrheinischen Tiefebene und gehört damit zu den wärmsten Gebieten Deutschlands. Charakteristisch sind warme Sommertage mit hoher Wärmebelastung sowie zahlreiche Wintertage mit Inversionslagen. Es weist darüber hinaus schlechte Durchlüftungsverhältnisse auf.

Nähere Angaben hierzu sowie die Bewertung der klimatischen Situation sind im Umweltbericht (Umweltbericht zum Bebauungsplan „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage, agIR angewandte geographie und landschaftsplanung Rastatt, Mai 2022) zu entnehmen.

2.6 Baugrund und Altlasten

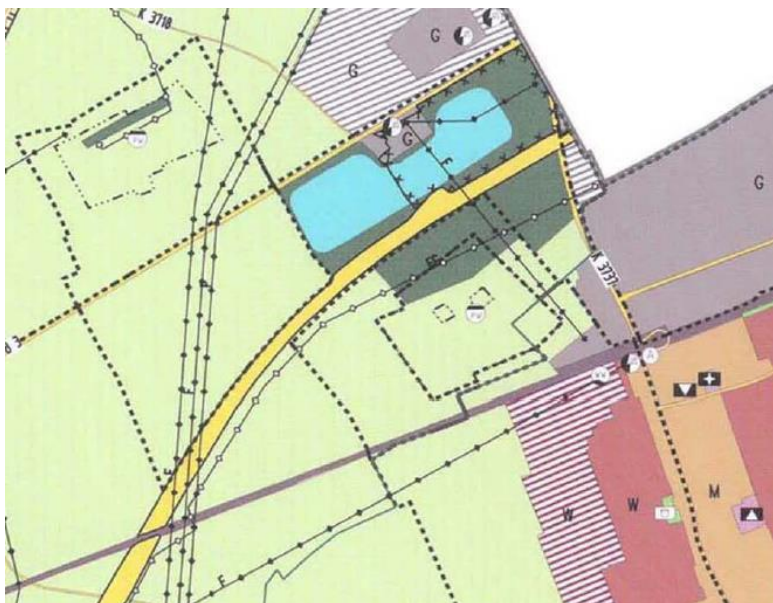
Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist eine entsprechende Kampfmittelfreiheit zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorhandene Gasfernleitung und die Wasserschutzzone sind ebenfalls dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Rastatt 3. Änderung - ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden, angestrebt ist die Darstellung der Fläche als Sonderbaufläche Photovoltaik.

Mit Rechtskraft der 15. Änderung des Flächennutzungsplans kann der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.2 Standortalternativen und Standortwahl

Zur Standortfindung wurden seit 2015 zahlreiche Optionen geprüft:

Im Jahr 2015 begann die Prüfung zur Realisierung einer PV-Freiflächenanlage auf dem Randstreifen des „Industriegebietes an der B3“ entlang der Bundesstraße 3. Nach Rücksprache mit dem LRA Rastatt ist die Errichtung einer PV-Anlage auf einer Fläche, die im B-Plan als Grün-/Ausgleichsfläche dargestellt ist, nicht zulässig. Da es im Laufe des B-Planverfahrens sehr schwierig war, den Ausgleich hinzubekommen, wurde von einer Änderung des B-Plans abgeraten.

Die Teilfortschreibung des Regionalplans 2017/2018 mit Ausweisung von Vorranggebieten für PV-Freiflächenanlagen führte zu einer Flächenfindung und Projektierung durch Green City Energy. Die Realisierung war von einem Eigentümer abhängig, welcher große Flächen in dem Vorranggebiet besitzt. Trotz zahlreicher Gespräche und aufwendiger Verhandlungen (Projektierer, Amtsleiter, Bürgermeister) wollte der Eigentümer seine Flächen nicht für eine PV-Freiflächenanlage zur Verfügung stellen. Eine Realisierung scheiterte damit.

Im Jahr 2019 erfolgte eine Prüfung zur Umsetzung einer schwimmenden PV-Anlage auf dem Friedrichsee. Dabei stellte sich heraus, dass Eigenverbrauch aufgrund der geringen Größe der Anlage zwingend erforderlich war. Es konnten jedoch keine geeigneten Verbraucher in der Umgebung gefunden werden. Damit war keine Wirtschaftlichkeit für das Projekt gegeben.

Die Durchführung einer Potenzialanalyse durch die EnBW im Jahr 2020 führte zum angestrebten Standort. Bei der damaligen Fläche 4 handelt es sich um die Fläche auf der die angestrebte PV-Freiflächenanlage durch die Erdgas Südwest realisiert werden soll. Diese wird auch von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2022) beim Thema PV-Freiflächenpotential auf Teilflächen als geeignet eingestuft. Bei den anderen Flächen der Potenzialanalyse waren die Eigentumsverhältnisse schwierig, z.T. mit den gleichen Grundbesitzern, welche 2017/2018 zum Scheitern führte. Der Grunderwerb durch die Gemeinde Ötigheim erfolgte im Juli 2021 (GR-Beschluss). Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat im Spätjahr 2021 gefasst.

Trotz umfangreicher Prüfungen konnten keine anderen geeigneten Standorte in entsprechender Größe gefunden werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 Bestandsaufnahme und -analyse

4.1 Topographie, Vegetation

Im Planungsgebiet findet sich eine ausgeräumte Agrarlandschaft fast völlig ohne strukturierende Vegetationseinheiten.

4.2 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Planungsgebiet selbst ist heute stark überprägt durch anthropogene Nutzungen (Ackerflächen), wie die nachfolgende Abbildung zeigt. Im Nord-Westen wird das UG durch die BAB 5 begrenzt. Im Süden und Osten grenzen weitere Ackerflächen an. Westlich wird das Gebiet durch eine Straße begrenzt. Der Bereich wird zur Kategorie „Ackerflächen“ gezählt. Die nahezu vollständige Umschließung durch weitere Ackerflächen, gibt der Landschaft ein ganz eigenes Gepräge, deren Eigenart, Schönheit und Vielfalt gering bis mittel ist, ein Erholungswert ist auch aufgrund der hohen Lärmbelastung durch die BAB 5 nicht vorhanden.

Die Einsehbarkeit auf das Planungsgebiet aus allen Himmelsrichtungen ist gut. Ein Überblick ist aber nur von der Autobahnbrücke (Gaisweg) möglich, welcher durch einen hohen Lärmpegel beeinträchtigt wird.

4.3 Baubestand im Plangebiet und in der Umgebung

Das Planungsgebiet selbst ist unbebaut und grenzt nicht an vorhandene Bebauung. In der weiteren Umgebung befinden sich einige landwirtschaftliche Lagerhallen.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich in im Besitz der Gemeinde Ötigheim und werden vom Vorhabenträger langfristig gepachtet.

4.5 Umweltzustand

Der Umweltzustand und die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind im beiliegenden Umweltbericht (Umweltbericht zum Bebauungsplan „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage, agIR angewandte geographie und landschaftsplanung Rastatt, **Mai 2022**) ausgeführt.

5.0 Erschließung und Ver-/Entsorgung

5.1 Erschließung

Das gesamte Planungsgebiet ist über asphaltierte Gemeindewege von Westen her anfahrbar. Die zur Wartung und Pflege des Solarparks benötigten Wege innerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage werden als reiner Fahrweg mit Quergefälle mit der vorhandenen Erde ausgebildet.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt über direkte Eigennutzung des erzeugten Stroms. Frischwasser wird nicht benötigt, ebenso fallen keine Abwässer und kein Müll vor Ort an. Da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, fällt kein zusätzliches Oberflächenwasser an.

6.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Allgemeines Plankonzept - Anlagenbeschreibung

Die Anlage hält den nach § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz erforderlichen Mindestabstand von 40 m zur Bundesautobahn A5 ein.

Die Leistung der geplanten Photovoltaik-Anlage wird 3-4 MWp betragen - es wird bei einem spezifischen Ertrag von 1.050 kWh/kWp an diesem Standort eine Stromproduktion von jährlich 3.150.000-4.200.000 kWh erwartet.

6.2 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird *Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage"* festgesetzt. Nach § 11 BauNVO sind für Sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Zulässig sind demnach Photovoltaikzellen mit Untergestell und dazugehörigen Wechselrichtern sowie Transformatoren- und Übergabestationen. Anderweitige Nutzungen werden gänzlich ausgeschlossen.

Zudem wird die zulässige Nutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB auf 40 Jahre befristet – so lange läuft auch der Pachtvertrag zwischen Gemeinde und Investor maximal - und als Folgenutzung die bereits jetzt vorhandene Nutzung "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt. Die baulichen Anlagen und Einfriedungen müssen dann komplett zurückgebaut werden.

6.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit einer maximal zulässigen Grundfläche für die Transformatoren- und Übergabestationen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend definiert werden.

Da keine Betriebsgebäude o.ä. vorgesehen sind, kann auf die Festsetzung der GRZ verzichtet werden. Die maximal zulässige Versiegelung des Geländes durch die Transformatoren- und Übergabestationen ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche hinreichend definiert.

Insgesamt darf die Versiegelung maximal 5 % der Grundfläche betragen, dies ist auch ausdrücklich im Pflanzgebot Nummer 1 (Fettwiese) festgesetzt.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Durch Planeintrag wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Die genaue Anordnung der Photovoltaikzellen bleibt dem Investor überlassen, ebenso die genaue Positionierung der Transformatoren- und Übergabestationen.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist frei wählbar. Hier besteht kein städtebaulicher Regelungsbedarf, da die Photovoltaikzellen ohnehin nach Süden ausgerichtet werden.

6.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden nicht benötigt und sind demnach unzulässig.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

Bauzeitenbeschränkung: Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Baufeldräumung in bestimmten Zeiträumen durchgeführt werden.

Für Zauneidechsen und Holzkäfer sind Totholzriegel und Totholzpyramiden entsprechend der Beschreibung im Umweltbericht anzulegen.

6.7 Pflanzgebote

Als Pflanzgebote werden die Maßnahmen festgesetzt, die im Umweltbericht aus Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen genannt werden:

Anlage einer Fettwiese mit Vorgaben zur Mahd, Anlage einer Feldhecke sowie Anlage von Ruderalflur mit Vorgaben zur Mahd

7.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Photovoltaikzellen

Damit eine Gefährdung der benachbarten Verkehrs- und Schienenwege ausgeschlossen ist, sind die Photovoltaikzellen blendarm auszuführen. Dies muss im Zuge des Antrags auf Baugenehmigung per Gutachten nachgewiesen werden.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zufahrten

Die benötigten Zufahrten sind - wenn nicht als Feldweg mit Quergefälle, ausgebildet mit dem vorhandenen Grund - als teilweise wasserdurchlässige Befestigungen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen. Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

Einfriedungen

Die gesamte Anlage wird umzäunt. Die Höhe aller Einfriedungen darf max. 2,50 m betragen. Sämtliche Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 20 cm vom Boden zu errichten, um Kleinsäuern die Möglichkeit der Querung zu geben.

Der Einsatz von Stacheldraht ist unzulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Das vorhandene natürliche Gelände darf nicht verändert werden, die vorhandenen Entwässerungsgräben sind zu erhalten.

Werbeanlagen

Zulässig sind sechs Werbetafeln mit je 1,25 m x 2,50 m als Maximalabmessung. Aufgrund ihrer Ablenkungswirkung und Blendwirkung ausgeschlossen sind Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- und Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

8.0 Bodenordnung/Umlegung und Kosten

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch den Vorhabenträger Erdgas Südwest GmbH. Der Gemeinde entstehen somit keine Kosten. Eine Umlegung ist nicht erforderlich, da die Grundstücke gepachtet werden.

9.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet = Gesamtfläche Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage)
ca. 34.711 m²

10.0 Zusammenfassung Umweltbericht

Der Geltungsbereich des angestrebten Bebauungsplanes umfasst den Bereich „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage“ in Ötigheim.

Die Bedeutung der Schutzgüter im Geltungsbereich für den Naturhaushalt wird aufgrund der Nutzung bzw. des Zustandes als gering bis mittel eingestuft.

Zur Beurteilung der Eingriffe sind die Festsetzungen des angestrebten Bebauungsplanes die Grundlage. Der Aufbau einer Photovoltaik-Freiflächenanlage bringt nur eine geringe Bodenversiegelung mit sich.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild / Erholung, Fläche/ Boden / Klima / Luft und Wasser, die durch den Bebauungsplan zulässig werden, können mit den vorgesehenen Maßnahmen (z.T. schutzgutübergreifend) innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden, so dass keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen verbleiben.

Ötigheim, den



planschmiede hansert
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Frank Kiefer, Bürgermeister

Planverfasser