

BEGRÜNDUNG

Teil 1 - Allgemeiner Teil

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

LAND:
**Baden-
Württemberg**

KREIS:
Ostalbkreis

STADT:
Neresheim

GEMARKUNG:
Ohmenheim

BEZEICHNUNG:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Bürgersolarpark Ohmenheim“**



Ausschnitt aus Google-Earth

Land: Baden-Württemberg
Kreis: Ostalbkreis
Stadt: Neresheim
Gemarkung: Ohmenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bürgersolarpark Ohmenheim“

Begründung Teil 1 - Allgemeiner Teil gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorhabenträger:

Windpark Ohmenheim Projektgesellschaft mbH + Co KG
Am Dehlinger Weg 3
73450 Neresheim - Ohmenheim
Tel. 07326 - 6526, Fax. 50218
E-Mail: windserviceschweizer@gmx.de

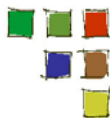
Planaufstellende Gemeinde:

Stadt Neresheim
vertr. d. Herrn Bürgermeister Thomas Häfele
Hauptstraße 20, 73450 Neresheim
Tel. (07326) 81-0 Fax. (07326) 81-46
E-Mail: info@neresheim.de



Planfertiger:

Ingenieur Atelier Süd GmbH, Dipl.-Ing. Paul Lutz
Badgasse 10, 73467 Kirchheim am Ries
Tel. (07362) 95 68 60
E-Mail: info@cons-ias.de



Inhaltsverzeichnis:

- 1.0 Erfordernis der Planaufstellung
- 2.0 Lage des Planungsgebiets
- 3.0 Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich
- 4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse
- 5.0 Die überörtliche Planung und Raumordnung, Einfügung in die Bauleitplanung der Gesamtgemeinde
- 6.0 Tangierende sonstige Planungen
- 7.0 Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
- 8.0 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
- 9.0 Ziele und Zweck des Bebauungsplans
- 10.0 Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 11.0 Baugrundverhältnisse / Bodenschutz
- 12.0 Emissionen / Immissionen
- 13.0 Bodenordnende Maßnahmen
- 14.0 Planungsstatistik
- 15.0 Grünordnung und Eingriffs- / Ausgleichsermittlung
- 16.0 Begründung der Festsetzungen durch Planzeichnung, Legende und Satzung
 - A Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B Zeichnerische Hinweise
 - C Textliche HinweiseZu den Örtlichen Bauvorschriften
- 17.0 Abwägungsgebot
- 18.0 Bestandteile des Bebauungsplans

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Die Fa. Windpark Ohmenheim Projektgesellschaft mbH + Co KG hat 2014 / 2015 auf den Flächen des geplanten Geltungsbereiches einen Windpark errichtet und infrastrukturelle Einrichtungen, wie Stromnetze und Transformatoren eingerichtet. In Ergänzung dieser regenerativen Energien soll nun eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichtet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bürgersolarpark Ohmenheim" ist erforderlich, um die weitere Entwicklung geordnet abzuwickeln und den dringenden Bedarf an energiewirtschaftlich nutzbaren Sonderbauflächen abzudecken.

Träger der Planungshoheit ist die Stadt Neresheim.

Vorhabenträger ist die Fa. Windpark Ohmenheim Projektgesellschaft mbH & Co.KG, Am Dehlinger Weg 3 in 73450 Neresheim-Ohmenheim.

2.0 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Verwaltungsgebiet der Stadt Neresheim auf der Gemarkung Ohmenheim außerhalb von besiedelten Flächen am ehemaligen Römerweg.

3.0 Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bürgersolarpark Ohmenheim" umfasst eine Fläche von 16,6363 ha und lässt sich wie folgt beschreiben:

Stadt Neresheim

Gemarkung Ohmenheim

Der Geltungsbereich schließt folgende Grundstücke ganz oder teilflächig ein:

Flurstücknummer: 763 (Teilfläche)
762 Weg A (Teilfläche)
764 Weg B (Teilfläche)
765
766
767
761 (Teilfläche)

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Flurstück Nr. 1189, 1188 und 1187
Im Osten: Flurstück Nr. 1177 (Feldweg)
Im Süden: Flurstück Nr. 762, 761 und 760
Im Westen: Flurstück Nr. 747 (Römerweg)

Die Betreibergesellschaft Bürgersolarpark Ohmenheim pachtet die erforderlichen Flächen von den Eigentümern an, die Pachtverträge liegen bereits vor.

Die Mehrzahl der Eigentümer sind Mitbetreiber des Windparks und des geplanten Solarparks.

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Planungsrecht, Bau-und Bodenrecht, Städtebaurecht

4.1.1 Planungsrecht

Das Planungsgebiet ist als unbeplanter Außenbereich zu bezeichnen.

4.1.2 Umweltverträglichkeit

Die einschlägigen Umwelt- und Naturschutzgesetze sind zu beachten. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzustellen. Der Umweltbericht ist ein grundsätzlicher Teil der Begründung, er wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet und im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

4.1.3 Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Vorrangfläche für Windenergieanlagen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4.1.4 Bodenverkehr

Es liegen keine Vorgaben für den Geltungsbereich vor.

4.1.5 Vermessungsrecht, gesetzliche Umlagen, Flurbereinigung

Es liegen keine Vorgaben für den Geltungsbereich vor.

4.2 Fachplanungsrecht

4.2.1 Verkehrsrecht → keine Vorgaben

4.2.2 Wasserrecht

Das Gebiet liegt in der WSZ III.

4.2.3 Abfallbeseitigung

Für das Planungsgebiet liegen keine Vorgaben vor.

4.3 Immissionsschutz, Emissionsschutz

Für die Windenergieanlagen liegen Gutachten vor. Die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

4.4 Bauordnungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher als unbeplanter Außenbereich zu bezeichnen.

4.5 Naturschutz, Landschaftsschutz, Biotopschutz

Das Planungsgebiet tangiert keine Schutzgebiete.

4.6 Bodenschutz (Geotechnik / Boden / Rohstoffe / Grundwasser / Bergbau / Geotope)

- 4.6.1 Geotechnik
Die Hinweise in der Satzung sind zu beachten.
- 4.6.2 Boden
Die allgemeinen Vorgaben des Bodenschutzgesetzes sind zu beachten.
- 4.6.3 Rohstoffe
Das Plangebiet liegt in einem prognostizierten, vermutlich 60-90 m mächtigen Zementstoffvorkommen mit Kalkmergelsteinen und Kalksteinen.
- 4.6.4 Grundwasser
Das Plangebiet liegt in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Egautal, Dischingen, ZV Landeswasserversorgung Stuttgart (LuBW - Nr. 2).
- 4.6.5 Bergbau
Bergbauliche Belange werden von der Planung nicht berücksichtigt.
- 4.6.6 Geotope
Geotope werden von der Planung nicht tangiert.

4.7 Denkmalschutz / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege

An das Planungsgebiet grenzen unmittelbar die nach § 2 DSchG geschützten Kulturdenkmale - "Römerstraße Faimingen - Oberdorf" und "Merowingerzeitliches Gräberfeld" an. Die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG sind zu beachten.

5.0 Die überörtliche Planung und Raumordnung, Einfügung in die Bauleitplanung der Gesamtgemeinde

5.1 Landesentwicklungsprogramm BW (LEP) 2002

Die im Landesentwicklungsprogramm formulierten Ziele zur Entwicklung regenerativen Ziele werden umgesetzt.

Außerdem werden die Zielsetzungen gem. PS 2.4.3.5 (Z), 2.4.3.6 (Z) und PS 5.3.2 (Z) des Landesentwicklungsplanes (LEP) beachtet. Demzufolge sind ausreichend Freiräume für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert. Die Ausweisung von Flächen für Windenergieanlagen und PV-anlagen sichert durch die energiewirtschaftliche Komponente die Existenz der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe. Es wurden nur geringwertige Böden in Anspruch genommen, so dass sich kein Zielkonflikt ergibt. Die Bodengüte wird dauerhaft bewahrt und durch Maßnahmen (Begrünung) verbessert. Die Ausweisung von PV-anlagen trägt zum Klimaschutz bei.

5.2 Regionalplan des Regionalverbandes Ost-Württemberg

5.2.1 Standort für regionalbedeutsame Windkraftanlagen

Das Vorhaben liegt innerhalb eines festgelegten Standortes für regionalbedeutsame Windkraftanlagen (PS 4.2.3.1 Z) der Teilfortschreibung Erneuerbare Energien / Regionalplan OW.

Zu der Vereinbarkeit von den vorhandenen Windenergieanlagen mit den geplanten PV-anlagen haben die Betreiber der WEA dem Regionalverband am 22.04.2020 folgendes mitgeteilt:

Bezüglich Ihrer Rückfrage zu unserem Antrag, ob beim Bau und Betrieb des Bürgersolarparks Ohmenheim inmitten des bestehenden Windparks ein Repowering von WEAn noch möglich wäre, können wir Ihnen folgendes mitteilen:

Das geplante Solarfeld befindet sich zwischen den WEAn 2 und 3 im Westen und den WEAn 4 und 5 im Osten des Geplanten Solarfeldes. Aufgrund der Mindestabstände vom 5 fachen des Rotordurchmessers der jeweiligen WEAn in der Hauptwindrichtung befindet sich das Solarfeld ohnehin in diesem nicht bebaubaren Abstandsbereich der WEAn. Auch Aussparungen wegen Schattenwurf der Anlagen wurde berücksichtigt.

Bei einem Repowering in ca.20 bis 30 Jahren kommen mit Sicherheit größere Windenergieanlagen zum Einsatz, die dann auch noch größere Abstände benötigen.

Wenn wir davon ausgehen, dass wegen der guten verkehrstechnischen Lage wieder zwei WEAn am Römersträßchen (wie WEA 2 und 3) gebaut werden, so wird der Abstand zu den nächsten WEAn (wie jetzt 4 und 5) nicht kleiner, sondern wesentlich größer werden. Damit wäre der Platz zwischen Römersträßchen und Wald weiterhin problemlos für PV-anlagen nutzbar und stünde der Windenergienutzung nicht im Wege.

Da wir (Herr Honold, Herr Freihart, Herr Kaufmann und ich (Herr Schweizer)) sowohl die Mitbetreiber des Windparks, als auch die Antragsteller des Bürgersolarparks sind, achten wir schon aus wirtschaftlichen Gründen darauf, dass sich beide Nutzungen nicht gegenseitig behindern, sondern Synergieeffekte hervorbringen. Dies ist nicht nur bei der bestehenden Elektroinfrastruktur der Fall, sondern auch bei der Verkehrserschließung etc.

Damit ist die Nutzung dieser Vorrangfläche für WEAn weiterhin in vollem Umfang möglich und erfährt durch die geplante PV-anlage eine sinnvolle Ergänzung, die in "windarmen Zeiten" Strom in das bestehende Netz liefert.

5.2.2 Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz. Als Grundlage für die Bewertung des Bodens wurde am 15.06.2020 beim Landratsamt Ostalbkreis, Geoinformation und Vermessung eine GIS-Auskunft bezüglich der Bodenwerte der Flurstücke 761, 763, 765, 766 und 767 eingeholt.

Diese Abfrage erbrachte Ergebnisse, wie nachfolgend dargelegt:

a) Bodenwerte

Die meisten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Ackerland mit folgenden Parametern bezeichnet:

1. Bodenart:
sämtliche Flurstücke sind als LT = schwerer Lehm ausgewiesen.
2. Zustandsstufen:
die meisten Flurstücke liegen bei Zustandsstufe 7 = sehr ungünstig
einige Flurstücke liegen bei Zustandsstufe 6
3. Erstehungsarten:
alle betroffenen Grundstücke sind als Vg = gesteinhaltiger Verwitterungsboden ausgewiesen.

4. Wertzahlen

- 4a Bodenzahl: überwiegend 17-22
4b Ackerzahl: überwiegend um 25

Eine Teilfläche von 1.698 m² ist als Geringstland (GER) mit der Bodenart Lehm (L), der Bodenstufe 3, der Klimastufe 5,7°C bis 6,9°C und der Wasserstufe (4-) ausgewiesen.

Diese Wertzahlen zeigen, dass im Rahmen der Standortsuche für PV-Anlagen die Böden mit der geringsten Wertigkeit auf der Gemarkung Neresheim beansprucht werden, welche zur Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln nur untergeordnet geeignet sind.

Außerdem ist anzumerken, dass durch die Bebauung mit PV-Anlagen kein irreversibler Verlust entsteht. Nach Abbau der Anlagen können die landwirtschaftlichen Böden wieder uneingeschränkt genutzt werden.

b) Flurbilanz

Das Plangebiet mit knapp 17 ha befindet sich südlich von Dehlingen. Derzeit ist es als Ackerland genutzt. Es ist im Osten und Süden von Wald umgeben, so dass es durch Verschattungen beeinträchtigt ist. Trotz der schlechten Bodenzahlen ist es aufgrund der agrarstrukturellen Verhältnisse (Schlaggrößen etc.) als Vorrangflur Stufe I/II eingestuft.

Durch die Bebauung mit PV-Anlagen entsteht kein irreversibler Verlust. Nach Abbau der Anlagen können die landwirtschaftlichen Böden wieder uneingeschränkt genutzt werden.

5.2.3 Ausbau der solaren Stromgewinnung

Gemäß Regionalplan OW PS 4.2.3.2 Abs.1 bis 4 (G) ist der Ausbau der solaren Stromgewinnung anzustreben. Hierzu sollen vorrangig Gebäudeflächen benutzt werden. Die Stadt Neresheim hat hier eine intensive Suche betrieben und mögliche Standorte auf dem Gemarkungsgebiet untersucht.

5.2.4 Standortuntersuchungen im Gebiet der Gesamtgemarkung

Zunächst wurden rund 17 Standorte ins Auge gefasst, wobei diese in Dossingen, in Ohmenheim und auf weitere Gemarkungszonen lagen.

In den Voruntersuchungen der Stadt Neresheim wurden auch die Projektalternative (Nutzung von Dächern) mit einbezogen. Die Stadt Neresheim würde gerne mehr PV-Anlagen auf Dächern - sowohl bei kommunalen als auch bei privaten und gewerblichen Gebäuden - installiert sehen, jedoch können viel zu wenige Dächer akquiriert werden, um den politisch gewünschten Umstieg auf regenerative Energien zu erreichen. Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass dezentrale Anlagen auf Dächern ein materialintensiveres Verteilnetz in best. Infrastruktur benötigen. Dies verschlechtert die Ökobilanz. Außerdem stehen Belange des Städtebaus und der Denkmalpflege diesem Weg ebenfalls oft entgegen.

Da PV-Freiflächenanlagen keine irreversiblen Schäden verursachen, weil keine Versiegelungen entstehen und die Böden nach Abbau der Anlagen uneingeschränkt zur Verfügung stehen, sind sie ein gangbarer Weg für die künftige Stromversorgung. Im Übrigen sind die PV-Freiflächenanlagen die wirtschaftlichste regenerative Stromerzeugung.

Bei Standortuntersuchungen wurden unter anderem folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- > Siedlungsabstand
- > Infrastruktur:
- > Zielsetzungen des LEP
- > Zielsetzungen des RVO
- > Naturschutz
- > Artenschutz
- > Bodenschutz
- > Landschaftsbild
- > Forstwirtschaft
- > Landwirtschaft
- > Gewässerschutz
- > Kulturgüter
- > Rohstoffgewinnung
- > Vorbelastungen
- > Betreiberkonzepte
- > Wertschöpfung

5.2.5 Standortuntersuchungen auf der Gemarkung Ohmenheim

Auf der Gemarkung Ohmen wurden folgende Standorte untersucht:

- V1 Standort Gewinn Böhmerwald
→ von Ohmenheim aus einsehbar
- V2 Standort Gewinn Heiligenacker
→ von L 1070 einsehbar, außerdem Beeinträchtigung von Bodendenkmalen
- V3 Standort Gewinn Geldacker
→ von Ohmenheim und Weilermerkingen aus einsehbar
- V4 Standorte entlang B 466
→ von Ohmenheim aus einsehbar
- V5 Standorte im Bereich der Vorrangflächen der WEA 1,2,3,4,5

Unter Wichtung der vorstehenden Kriterien hat sich der Standort V5 bei den vorhandenen Windenergieanlagen als potenziell sehr gut geeignete Fläche herausgestellt.

Die Vorprüfung an Hand der unter Ziff. 5.2.4 dargelegten Kriterien ergab für den Standort V5 kurz zusammengefasst folgendes:

- | | |
|--|---|
| > Siedlungsabstand | → hier über 1200 m |
| > Infrastruktur: | → Erschließungswege vorhanden |
| | → elektrotechnische Infrastruktur vorhanden |
| > LEP 2002 | → Entwicklung eines ökolog. Verbundes geplant |
| > Freiraumschutz Regionalplan | → Es werden keine Tabuzonen berührt. |
| > Naturschutz | → keine Biotope betroffen |
| > besonderer Artenschutz | → keine besonders geschützten Arten betroffen |
| > Ökologisches Konzept (Ausgleichsflächen) | → Ausgleichsflächen vorhanden |
| > Landschaftsschutz | → keine schutzbedürftigen Bereiche berührt |
| > Forstwirtschaft | → Der Waldabstand (30 m) wird eingehalten |
| > Landwirtschaft | → es werden die Böden mit geringer Wertigkeit beansprucht |
| > Gewässerschutz | → keine Konfliktpotentiale vorhanden |
| > Kulturgüter | → werden nicht beeinträchtigt |
| > Rohstoffgewinnung | → nicht betroffen |

- | | |
|--------------------|--|
| > Vorbelastungen | → durch WEA vorhanden |
| > Betreiberkonzept | → regionale, ortsansässige Betreiber mit Einbindung von örtlichen Interessenten (Investoren) |
| > Wertschöpfung | → regionale Wertschöpfung (Aufträge, Steuern) |

5.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Neresheim

Das Plangebiet wurde im ursprünglichen FNP der Stadt Neresheim als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt.

Im Jahre 2014 wurde ein sachlicher Teilflächennutzungsplan "Windkraftnutzung Stadt Neresheim" aufgestellt, welcher am 17.09.2014 vom LRA Ostalbkreis genehmigt wurde. Der FNP wird dahingehend ergänzt, indem er das Miteinander von Windkraftanlagen und Photovoltaik-Freianlagen aufzeigt.

5.4 Sonstige Fachplanungen der Stadt Neresheim

Es liegen keine sonstigen Fachplanungen vor.

6.0 Tangierende sonstige Planungen

Tangierende sonstige Planungen im Umfeld sind derzeit nicht bekannt.

7.0 Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme der Feldwege intensiv landwirtschaftlich genutzt.

8.0 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird von folgenden Nutzungen umgeben:

- Im Norden von intensiv landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Westen von intensiv landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldflächen
- Im Süden von intensiv landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldflächen
- Im Osten von intensiv landwirtschaftlichen Nutzflächen

9.0 Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Bürgersolarpark Ohmenheim“ hat folgende Ziele:

- Weiterentwicklung der vorhandenen energiewirtschaftlichen Nutzung
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung der Belange des Natur-, Immissions- und Gewässerschutzes
- Berücksichtigung der Belange der Behörden und Verbände

10.0 Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung

10.1 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist über Feldwege an das vorhandene Straßennetz angebunden. Ein Neubau des Wegenetzes ist nicht erforderlich. Die Zuwegung erfolgt gemäß Planzeichnung vom Römerweg her über Weg A, Weg B und Weg C.

10.2 Wasserversorgung /Löschwasserversorgung

Im Plangebiet entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Wasser.
Der Vorhabenträger sammelt einen Teil des Oberflächenwassers der Module auf und lagert dieses in Zisternen. Dieses Wasser kann für Löschzwecke verwendet werden.

10.3 Schmutzwasserbeseitigung

Da weder Trink- noch Löschwasser vorhanden sein wird, ist auch die Schmutzwasserbeseitigung nicht erforderlich.
Das anfallende Niederschlagswasser der Module wird vor Ort versickert.

10.4 Regenwasserbeseitigung

Regenwasserbeseitigung ist nicht erforderlich.

10.5 Stromversorgung

Eine Stromversorgung ist nicht erforderlich.
Die Einspeisung des erzeugten Stromes erfolgt in das Netz der benachbarten Windenergieanlagen.

10.6 Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen ist nicht erforderlich.
Die Fernüberwachung erfolgt über ein vom Vorhaben geschaffenes Netz.

10.7 Gasversorgung

Gasversorgung ist nicht erforderlich.

10.8 Straßenbeleuchtung

Es ist keine Straßenbeleuchtung vorhanden und auch nicht erforderlich.

10.9 Leitungsbestand

Vor Baubeginn sind etwaig vorhandene Leitungen im Plangebiet und deren Träger zu ermitteln und diese zu informieren.

10.10 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch bei den Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so besteht die Verpflichtung, dies unverzüglich bei der zuständigen Behörde anzuzeigen.

10.11 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Durchführung der Baumaßnahmen Bodendenkmäler gefunden werden, so besteht die Verpflichtung gemäß § 20 DSchG BW, dies unverzüglich bei der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

11.0 Baugrundverhältnisse / Bodenschutz

Der Baugrund ist von tragfähiger Beschaffenheit. Bei der Bodenbildung war der weiße Jura das geologische Ausgangsgestein. Durch die Verwitterung entstanden lehmige Deckschichten in unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter liegen klüftige Verwitterungsgesteine.

12.0 Emissionen / Immissionen

- Lärmemissionen
Lediglich während der Bauphase besteht in dem Planungsgebiet Verkehrs- und Baulärm. Betriebs- bzw. Gewerbelärm entsteht später jedoch nicht.
- Emissionen / Stäube
Die bisher auf dem Gebiet geringfügige Staubbelastungen durch die landwirtschaftliche Bearbeitung der Flächen wird durch die künftige Nutzung reduziert. Bei den PV-Anlagen entstehen Reflexionen. Der Abstand zum Ortsrand von Ohmenheim beträgt 1290 m, Richtung Dehlingen 1590 m und Richtung Weilermerkingen 1650 m.
- Landwirtschaftlich Emissionen im Umfeld

Das Plangebiet ist von mehreren Seite von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und Betrieben umgeben, von welchen Emissionen ausgehen. Diese sind vom Betreiber des Solarparks zu tolerieren.

13.0 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig, da sämtliche erforderlichen Flächen im Besitz des Vorhabenträgers sind.

14.0 Planungsstatistik

Gesamtfläche:	169 448 m ²	→	100 %
Sondergebietsfläche	116 476 m ²	→	68,74 %
Öffentlicher Feldweg / Weg A	1 312 m ²	→	0,77 %
Privat genutzter Feldweg / Weg B	1 249 m ²	→	0,73 %
Öffentlicher Feldweg / Weg C	1 085 m ²	→	0,64 %
Extensive Wiese	12 887 m ²	→	7,60 %
Priv. Grünfläche innerhalb Zaun	12 129 m ²	→	7,15 %
Priv. Grünfläche außerhalb Zaun	23 030 m ²	→	14,37 %

15.0 Grünordnung / Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Dieser Part ist in der Begründung Teil 2 (Umweltbericht) abgearbeitet.

16.0 Begründung der Festsetzungen durch Planzeichnung, Legende und Satzung

A *Planungsrechtliche Festsetzungen*

A.1 *Die bauliche Nutzung*

Entsprechend des tatsächlichen Bedarfs und zur Deckung des Energiebedarfes sind die geplanten energiewirtschaftlichen Flächen als Sondergebietsflächen "PV-Anlagen" festgesetzt. Sie ergänzen die vorhandenen Windenergieanlagen synergetisch.

A.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,8 festgelegt, damit Bodenbegrünungen und Zuwegungen zu den Modulen gegeben sind.

A.3 *Bauweise / Baugrenzen*

Es wurden Baugrenzen für PV-Module festgesetzt, damit die PV-Flächen definiert sind.

A.4 *Nutzungsschablone*

In der Nutzungsschablone wurden die Art der Nutzung (Sondergebiet PV-Anlagen), die Grundflächenzahl (0,8) und die Wandhöhen WH1 und WH2 festgesetzt, damit die wichtigsten Parameter für die bauliche Nutzung definiert sind.

A.5 Verkehrsflächen

Der Weg A wurde als öffentlicher Feldweg festgesetzt, weil er der Erschließung weiterer Grundstücke dient.

Der Weg B wurde als privat genutzter Feldweg festgesetzt, weil er nur für die Erschließung der PV- Anlagen notwendig ist und innerhalb der Einzäunung liegt.

Der Weg C wurde als öffentlicher Feldweg festgesetzt, damit alle umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke gut erreichbar bleiben.

A.6 Flächen für die Landwirtschaft

Die Fläche für die Landwirtschaft mit der Festsetzung "Extensive Wiese" wurde festgesetzt, weil sie durch die bestehende Windanlage WEA 2 zum Teil beeinträchtigt wird (periodischer Schattenwurf) und weil hier eine nährstoffarme Wildkräuterwiese eingerichtet und dauerhaft unterhalten werden muss.

A.7 Grünflächen

Es wurden private Grünflächen innerhalb und außerhalb der Einzäunung festgesetzt, weil hier Umwandlungen von intensiven Ackerflächen zu extensiven Krautsäumen einzurichten sind.

A.8 Flächen für Anpflanzungen

Die Pflanzgebote pfg1 bis pfg4 wurden zur Einbindung und Durchgrünung der PV-Anlagen festgesetzt.

A9 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Zur Einbindung der PV-Anlage und als Ausgleichsmaßnahmen wurden Saumflächen, Pflanzgebote für Laubbaumhochstämme und Gehölzgruppen sowie Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

A.10 Sonstige zeichnerische Festsetzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wird festgesetzt, damit geregelt ist, für welches räumlich abgegrenzte Gebiet die Planzeichnung mit Legende und Satzung gilt.

B Zeichnerische Hinweise

- Auf die Herkunft der digitalen Flurkarte wird aus urheberrechtlichen Gründen hingewiesen.
- Die geplante Einzäunung mit Toranlagen wurde dargestellt, damit die Bewirtschaftung der umgebenden Grundstücke beurteilt werden kann.

- Zur besseren Übersicht wurden auch der bestehende Wald, die bestehende Windenergieanlage WEA2 und WEA3 nachrichtlich dargestellt.

C Textliche Hinweise (Nachrichtliche Übernahme)

- C1 Die Hinweise zur Denkmalpflege wurden übernommen, damit die Meldepflicht bei Funden beachtet wird.
- C2 Die Hinweise des LRA Ostalbkreis (Gewerbeaufsicht) wurden übernommen, damit Module mit geringen Reflexionsgrad und optimaler Aufstellung und Ausrichtung verwendet werden.
- C3 Die Hinweise des LGRB Freiburg bezüglich Geotechnik wurden übernommen, damit dieser Belang bei der Bauausführung beachtet wird.

Zu den Örtlichen Bauvorschriften

- Werbeanlagen wurden wegen der Lage im Außenbereich nicht zugelassen.
- Einfriedungen wurden zum Schutz der empfindlichen PV-Anlagen zugelassen.

17.0 Betreiberangaben

Folgende Informationen wurden am 01.06.2019 an die Stadt Neresheim in einem Brief übermittelt:

- Übergeordnete Ziele
Die bisherigen Ackerflächen liegen im Bereich einer bebauten Windvorrangfläche, eine Ergänzung mit PV ist vorteilhaft und auch vom Regionalverband erwünscht. Naturschutzgebiete sind dort nicht betroffen.
- Lage
Ackerland mit 19 bis 23 Bodenpunkte, nur Flst. Nr. 767 hat 32 BP.
- Einsehbarkeit und Fernwirkung
Durch den großen Abstand zu Ohmenheim ist die Einsehbarkeit gering. Sollte es gewünscht sein wird die PV-Anlage nur östlich der Römerstraße errichtet. Gemäß Planzeichnung entsteht zwischen der Römerstraße und dem in 20 m Abstand befindlichen Solarfeld eine bis zu 6 m hohe Hecke, sodass die Anlage kaum mehr einsehbar ist.
- Betreiberkonzept
Da sowohl die projektierende Firma - unter - Windpark Ohmenheim GmbH, als auch die noch zu gründende Betreiberfirma "Bürgersolarpark Ohmenheim" ihren Sitz in Ohmenheim - Am Dehlinger Weg 3 - haben werden bleibt die Gewerbesteuer zu 100% in Neresheim. Und das auch über die 20 Jahre hinaus. Aufträge, die von ortsansässigen Firmen erledigt werden können, wie z. B. Tiefbauarbeiten etc. werden auch an Firmen im Gemeindegebiet Neresheim vergeben.

Wie beim Windpark heute schon zu beobachten ist steigen die Übernachtungszahlen im Hotelgewerbe und bei Gastronomen durch Aufbauteams und Servicetechniker an.

Dies wird beim Solarpark ebenso sein und so auch Wertschöpfung in Neresheim generieren.

Der größte Teil der Investition, Module, Wechselrichter und Unterkonstruktion muss von auswärts zugekauft werden, da es diese in Neresheim nicht gibt.

Die größte Wertschöpfung vor Ort geschieht jedoch dadurch, dass durch die Beteiligung von Bürgern vor Ort die Erlöse aus der Stromeinspeisung - abzügl. Kapaldienst - im Ort bleiben und so zu einer prosperierenden Umsatzsteigerung aller beitragen.

- Netzanschluss, d.h. wieweit ist der Einspeisungspunkt in der Anlage zum Anschlusspunkt des Energieversorgers entfernt und werden für die Leitungsverlegung öffentliche Wege benötigt:
Der Weg zur Einspeisung beträgt ca. 150 m. Die Römerstraße wird nur einmal überquert bzw. untergraben. Die Einspeisung ist durch das bestehende Umspannwerk Ohmenheim (Windenergieanlagen) gesichert.
- Angaben zur Wirtschaftlichkeit:
Gemäß EEG - Ausschreibung für PV benachteiligtes Gebiet BW unter 10 MW werden wir uns bei einer Zusage der Gemeinde mit 9,8 MW an der Ausschreibung beteiligen.
Der Zuschlag könnte hier bei fünf bis sechs €Cent je kWh erfolgen.
Die uns vorliegenden Modulpreise sind ebenfalls noch in Bewegung, so dass ein Wirtschaftsprüfer mit mittleren Annahmen eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen wird. Zitat unseres Wirtschaftsprüfers: Aus meiner Sicht kann Aufgrund der Tatsache, dass der Ausgang der Ausschreibung völlig offen ist der Preis von 5,5€cent / kWh so angerechnet werden.
Aufgrund der Solarstrahlung in Ohmenheim und der bei unserem Projekt nahen und günstigen Einspeisemöglichkeit gehen wir von guten und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus. Diese Wertschöpfung werden wir teilen, indem wir Beteiligungen an dem Bürgersolarpark anbieten. Um eine teure und aufwendige Prospektspflicht zu umgehen streben wir 19 Beteiligungen an. Wir gehen davon aus, dass dies ebenso erfolgreich wie beim Bürgerwindrad Ohmenheim vonstatten geht.
- Konzept der Nachhaltigkeit
Um den großen Themen unserer heutigen Zeit gerecht zu werden (Klimawand, Artensterben, Wertschöpfung im ländlichen Bereich) genügt es uns nicht, einfach nur einen Solarpark mit Bürgerbeteiligung zu errichten, sondern wir wollen die Gelegenheit nutzen, um aus diesen ca. 16 ha Land ein Biotop zu schaffen, das es seltenen Tierarten ermöglicht, Lebensraum dort zu finden. Früher in unseren Fluren vorkommenden Arten möchten wir eine Wiederansiedlung ermöglichen, z.B. u.a. dem Rebhuhn.
- Einfriedung:
Um die PV Anlage herum wird ein Zaun aus Drahtgitterstäben oder Maschendraht als Zugangssperre errichtet, um diesen elektrischen Betriebsraum zu sichern. Partiiell wird unten am Zaun ein Durchgang von 15 cm mit Untergrabenschutz eingerichtet, um kleineren Tieren den Zugang zu ermöglichen und Raubtiere wie Wolf oder Fuchs fernzuhalten.
Im Westen entlang der Römerstraße, wo der Zaun 15 m vom Weg entfernt ist, wird im Abstand von 5 m zum Zaun eine Hecke max. 6 m hoch mit heimischem

Gehölz gepflanzt zum Sichtschutz und zum Nisten für Vögel. Die freien Grasflächen erhalten Magerrasen mit Blütmischungen.

Im Osten entlang des Waldrandes entsteht ebenfalls eine blühende Magerrasenwiese, die jedoch keine Hecke, sondern eine Reihe mit Streuobstbäumen erhält.

Im südlichen Bereich bleibt die Fläche nur mit blühender Magerrasenwiese, dazu werden im PV Park unter bzw. vor der ersten Modulreihe Lesesteine abgelegt, damit sich dort Eidechsen und Lurche ansiedeln können.

Im Norden werden wenige einzelne große, freistehende Parkbäume verschiedener Arten angepflanzt.

- Bepflanzung innerhalb der Fläche

Um die Fläche auszumagern werden in den ersten zwei Jahren die ausgesäten heimischen Gräser, Kräuter und Blühpflanzen im Spätsommer mit einem Mäh-sauger abgemäht und abgefahren.

Verschiedene Nistkästen und Bodenabdeckungen bieten Lebensraum für entsprechende Arten. Hier wird gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt ein Konzept erarbeitet.

Vereinzelte Ansaaten von Kulturpflanzen bieten Nahrung und ein Wassersystem mit einzelnen Tränken, gespeist aus Regenwasser und bei Trockenheit mit Wasserzufuhr von außen gewährleisten einen blühenden Lebensraum.

- Wo die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt werden:

Durch die vorgenannten Biotopmaßnahmen erreichen wir eine Vielzahl von Ökopunkten, die in Verbindung mit Vernetzungsmaßnahmen in der näheren Umgebung, z.B. einzelne Heckenstreifen, eine nachhaltige Bereicherung der Flora und Fauna sicherstellen. Zu erwähnen ist auch, dass auf diesen Flächen keine Düngung und keine Herbizide ausgebracht werden und somit auch keine schädlichen Einträge ins Grundwasser erfolgen. Somit leistet der Park auch einen positiven Beitrag in der Problemzone des Egau Wasserschutzgebietes Zone III.

18.0 Abwägungsgebot

Folgende Belange sind unter anderem abzuwägen:

- Erfordernis der Ausweisung von Sondergebietsflächen zur regenerativen Energiegewinnung
- Belange der Grünordnung und des Landschaftsbildes,
→ hier insbesondere die äußere Einbindung
- Belange der Wasserwirtschaft,
→ hier Schutz des Grundwassers
- Belange des Bodenschutzes
→ hier sparsamer Umgang mit Ressourcen, Beachtung der derzeitigen Eingriffs-Ausgleichsbilanzen
- Belange der Landwirtschaft
→ hier insbesondere die Wahrung von Zuwegungen
→ Erhalt von ausreichenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen
→ Inanspruchnahme von geringwertigen Böden
- Belange der Raumordnung
→ hier LEP 2002 (PS 2.4.3.5(Z), 2.4.3.6 (Z) und 5.3.2 (Z))
→ Regionalplanung OW
 - Standort für regionalbedeutsame Windenergieanlage (PS 4.2.3.1-Z)
 - Schutzwürdige Bereiche für Landwirtschaft u. Bodenschutz (PS 3.2.2.1 G)
 - Ausbau der solaren Stromgewinnung (PS 4.2.3.2 Abs. 1-4 G)
 - Alternativenprüfung
 - Vorrang für Dachflächen
- Belange der Denkmalpflege
→ hier Hinweis auf Meldepflicht von Funden
- Belange des Straßenwesens / verkehr:
→ hier Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs
- Belange der Wald- und Forstwirtschaft
→ hier Einhaltung des Waldabstandes (30 m)
- Belange der Gewerbeaufsicht
→ hier geringe Reflexion, optimierte Modulaufstellung
- Belange der Geoinformation
→ hier Vollständigkeit der Plangrundlage
- Belange des Naturschutzes
→ hier Anwendung der neuen Ökokontoverordnung
→ hier Überarbeitung der E / A - Bilanzierung
→ hier Pflegekonzept für private Grünflächen
- Belange der umgebenden Gemeinden und Städte

- Belange der Wasserwirtschaft (Zweckverband und Landeswasserversorgung)
→ hier Sicherstellung der Wasserversorgung
- Belange von Stromnetzbetreibern
→ hier Beachtung bestehender Netze
- Belange der ehrenamtlichen Naturschutzverbände (ANO, BUND, NABU)
→ hier Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
→ Ausgleichsmaßnahmen
→ Alternativenprüfung
- Belange der Geologie, Rohstoffe und Bergbau
→ hier Hinweise zur Geotechnik, Bodenschutz, Sicherung von Rohstoffen, Grundwasserschutz, Bergbau, Geotope
- Belange der Öffentlichkeit
→ hier Naherholung, Wegenetz, Einsehbarkeit, Reflexionen, Emissionen

Die Abwägung dieser Belange wurde bereits im Vorfeld bei der Standortsuche und Untersuchung von Alternativen (Dachflächen) aufgenommen. Sie wurde im Zuge der Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan- und FNP-Vorentwurf fortgesetzt und sie wird im Zuge der Beteiligung zum Bebauungsplan- und FNP-Entwurf wiederum stattfinden.

19.0 Bestandteile des Bebauungsplanes "Bürgersolarpark Ohmenheim"

Der Bebauungsplan "Bürgersolarpark Ohmenheim" besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerken
- Satzung und Örtliche Bauvorschriften
- Begründung Teil 1 - Allgemeiner Teil
- Begründung Teil 2 - Umweltbericht

Aufgestellt: Kirchheim, den 22.07.2020
IAS Ingenieur Atelier Süd GmbH

.....
Dipl.-Ing. Paul Lutz

Anerkannt: Ohmenheim, den

.....
Windpark Ohmenheim, Projektierungsgesellschaft mbH + Co KG,
Vorhabenträger

Anerkannt: Neresheim, den

.....
Thomas Häfele, Bürgermeister