

Ortsgemeinde Wartenberg-Rohrbach
Ortsbürgermeisterin Frau Schneider Heinz
über
VG-Verwaltung Winnweiler
Bauamt, Herrn Schreiber
Jakobstraße 29

67722 Winnweiler

Kaiserslautern 23.11.2022

**Ortsgemeinde Wartenberg-Rohrbach
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Heuberg“**

Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schneider-Heinz,
sehr geehrter Herr Schneider,
sehr geehrte Damen und Herren,

Namens und im Auftrag der WVE GmbH Kaiserslautern, Blechhammerweg 50, 67659 Kaiserslautern, wird hiermit der Antrag auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Heuberg“ der Ortsgemeinde Wartenberg-Rohrbach gestellt.

Zur Sicherung einer zeitnahen Realisierung des geplanten Vorhaben, wie in der Kurzerläuterung (Anlage 1) dargestellt, ist für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Heuberg“ der Ortsgemeinde Wartenberg-Rohrbach die Durchführung des Verfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB (Regelverfahren) erforderlich.

Der Ortsgemeinde Wartenberg-Rohrbach werden keine Kosten entstehen, da sich der Antragsteller bereits mit der Antragstellung und dem nach Einleitbeschluss gem. § 12 Abs.1 BauGB noch zu schließenden Durchführungsvertrag (vgl. Entwurf in Anlage 2), zur Kostenübernahme verpflichtet.

Der Abschluss des Durchführungsvertrages gem. § 12 Abs.1 BauGB zur Sicherung der Realisierung des geplanten Vorhabens, wird hiermit ebenfalls angeboten. Der Durchführungsvertrag zwischen dem Antragsteller / Vorhabenträger WVE GmbH Kaiserslautern und der Ortsgemeinde Wartenberg-Rohrbach ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu schließen. Dieser Vertrag kann somit parallel zur Einleitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens ausgearbeitet, inhaltlich abgestimmt und geschlossen werden.

Grundlage des Durchführungsvertrags ist der auf der Basis der beigefügten Anlagen 2 bis 4 (Flächen; Geltungsbereich und Übersichtsplan Modulbelegung) noch auszuarbeitende Vorhaben- und Erschließungsplan und/oder Bauantrag, welcher wiederum Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Heuberg“ der Wartenberg-Rohrbach wird.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Anlage 2 zu entnehmen. Für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches wurden durch die Vorhabenträgerin bereits Gestattungsvereinbarungen mit den privaten Eigentümern getroffen, wodurch die Realisierung des geplanten Vorhabens grundsätzlich gegeben ist.

Die Flächen des künftigen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Heuberg“ können über die Gemarkung Sembach von Süden her verkehrlich angefahren werden; ebenso ist eine Anbindung an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme grundsätzlich gegeben.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Bauantrag) und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden dem Ortsgemeinderat Wartenberg-Rohrbach zu Beginn der Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Heuberg“ vorgestellt und näher erläutert.

Darauf vertrauend, Ihnen und dem Rat der Ortsgemeinde Wartenberg-Rohrbach mit den bisherigen Darstellungen zum Sachverhalt hinreichend Beurteilungsmaterial für die weitere Vorgehensweise gegeben zu haben, wird der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Heuberg“ durch den Einleitungsbeschluss des Ortsgemeinderates mit großem Interesse entgegengesehen.

Im Auftrag

Freundliche Grüße



Dipl.-Ing. H. W. Schlunz
(Stadtplaner)

Anlagen:

- Anlage 1
- Anlage 2
- Anlage 3
- Anlage 4
- Anlage 5 (Separate Heftung)

Anlage 1:

Kurzbeschreibung zum Vorhaben

„Solarpark Heuberg “; Ortsgemeinde Wartenberg-Rohrbach

Ausgangssituation

Die Ortsgemeinde Wartenberg-Rohrbach hatte bereits 2010 die Ausweisung eines Sondergebietes Freiflächen-Solaranlage im Bereich Heuberg angestrebt und das Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes begonnen, jedoch nicht abgeschlossen. Baurecht besteht somit nicht!

Die Flächen der projektierten Freiflächenanlage sind auch in der kürzlich veröffentlichten Potentialstudie der VG Winnweiler enthalten!

- Auszug aus einer damaligen Flächenbewertung durch die Firma BBP im Rahmen einer Studie zur Errichtung großflächiger PV-Freianlagen für die VG Winnweiler:

„Der L-Plan beschreibt die Fläche darüber hinaus als gering bis mäßig strukturiertes Offenland mit geringer Biotopwertigkeit. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur US-Housing werden dem Bereich erhebliche Vorbelastungen/Störungen zugeschrieben. In Bezug auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild (einschließlich der Erholungsnutzung) liegt die Fläche in einem Bereich mit geringer Bedeutung. Bezüglich Arten- und Biotopschutz ist der Bereich mit fehlender bis geringer Bedeutung eingestuft und ist hinsichtlich großflächiger PV-Nutzung damit gut geeignet.“

Daher wird für die Realisierung des aktuellen Vorhabens - Errichtung und den Betrieb einer PV-Freiflächenanlage durch den Investor WVE GmbH, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Da es sich um ein konkretes Vorhaben der Energiegewinnung handelt, bietet sich das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB an, um die Realisierung des Vorhabens bauplanungsrechtlich zu sichern.

Die WVE GmbH Kaiserslautern wird als Vorhabenträger gleichzeitig auch das Bauleitplanverfahren bearbeiten und die Ortsgemeinde und die VG-Verwaltung bei der Verfahrensdurchführung unterstützen.

Vorhaben – Kurzinfo:

- Die PV-Freiflächenanlage ist mit einer Gesamtleistung von etwa 16 MWp geplant!
- Die Grundstücke sind bereits vollständig unter Vertrag. Die Vorhabenträgerin verfügt somit über die erforderliche Gestattung und erfüllt, da sie auch finanziell in der Lage ist, das Vorhaben zeitnah bzw. entsprechend der vereinbarten Fristen zu realisieren, die Anforderungen des § 12 Abs. 1 BauGB.
- Wege (u.a. die Flurstücke 1371,1353,1336) werden von Bebauung freigehalten und sind wie gewohnt nutzbar
- Die durch die Wege zerschnittenen Modulflächen werden umzäunt
- Um eine artenreiche Grünfläche sicherzustellen und um die Versickerung von Regenwasser zu optimieren, ist eine Mindesthöhe der Modultische von 0,8m vorgesehen,
- Die „verkehrliche Erschließung“ für Wartungsgänge ist über den Weg mit dem Flurstück 1353 vorgesehen, mit Zufahrtstoren in die einzelnen Modulflächen,
- Bestehende Waldflächen auf den Flurstücken werden ausgespart; Rodungen oder Rückschnitte sind nicht notwendig
- Etwa 95% der Flächen haben eine Ackerzahl von nur 20-40; bei einer Umgebung mit vorhandenen Ackerzahlen von 60-80; es sind also gezielt Landwirtschaftlich minderwertige Flächen einbezogen worden.

Voraussetzungen / Organisation

Da das Sondergebiet auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes realisiert werden soll, wird die WVE GmbH Kaiserslautern auch die Bauleitplanung und Projektabwicklung übernehmen. WVE wird, mit Ausnahme der erforderlichen Fachgutachten (Fachbeiträge Natur- und Artenschutz) alle Aufgaben im Zuge der Vorhabenträgerschaft (Planung und Herstellung der Anlagen) übernehmen und diesen gegenüber der Ortsgemeinde vertreten; hierin eingeschlossen ist auch die Bearbeitung der Bauleitplanung. Die Ausarbeitung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt in enger Abstimmung mit den kommunalen Stellen und Gremien.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zweckmäßiger Weise durch die Unterlagen des Bauantrages ersetzt, dies ist insbesondere schon deswegen angezeigt, da keine eigenständigen Erschließungsanlagen erforderlich werden, Die Erschließung erfolgt von Süden über bestehende Infrastruktureinrichtungen!

Plangebiet:

Das geplante Sondergebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 12,6 ha und befindet sich östlich in ca. 1 km Entfernung zur Ortslage von Wartenberg-Rohrbach, im Norden schließt sich die US-Housing Heuberg an.

Gutachten und Fachplanungen

Da durch das geplante Vorhaben Belange des Umweltschutzes berührt werden (vgl. §§ 1 Absatz 6 Nr. 7 und 1 a BauGB) ist das Aufstellungsverfahren des Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §§ 3 und 4 BauGB im Regelverfahren durchzuführen; es wird eine umfassende Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes sowie der Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Sowohl die naturschutzrechtlichen als auch die artenschutzrechtlichen Belange sind abzuprüfen, zu beschreiben und zu bewerten und ggf. geeignete Maßnahmen in die Planung einzustellen.

Eine Baugrunduntersuchung sowie die Untersuchung auf Kampfmittel ist in jedem Fall ebenfalls vorzunehmen, auch um Aussagen zur Entwässerungskonzeption verlässlich treffen zu können.

Eine erste Beurteilung zur Entwässerungssituation ist vom Grundsatz her positiv bewertet, entsprechende Regelungen zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts sind in den B-Plan aufzunehmen.

Vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens wird der Antragsteller die entsprechenden Gutachten beauftragen, damit die grundsätzliche Verträglichkeit im Zuge der Durchführung des förmlichen Planverfahrens nachgewiesen werden kann.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn:

- **FIST-Nr. 1331;** teilweise (ohne Waldfläche)
- **FIST-Nr. 1332;** (Landwirtschaftsfläche – LW-Fläche)
- **FIST-Nr. 1334;** (Wirtschaftsweg)
- **FIST-Nr. 1353, teilweise** (Wirtschaftsweg, östlicher Teil)
- **FIST-Nr. 1335;** (LW-Fläche)
- **FIST-Nr. 1347;** (LW-Fläche)
- **FIST-Nr. 1343/1;** (LW-Fläche)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des künftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Heuberg“ ist der nachfolgenden Abbildung (Anlage 2) zu entnehmen:

Anlage 2:

Abgrenzung des Geltungsbereichs



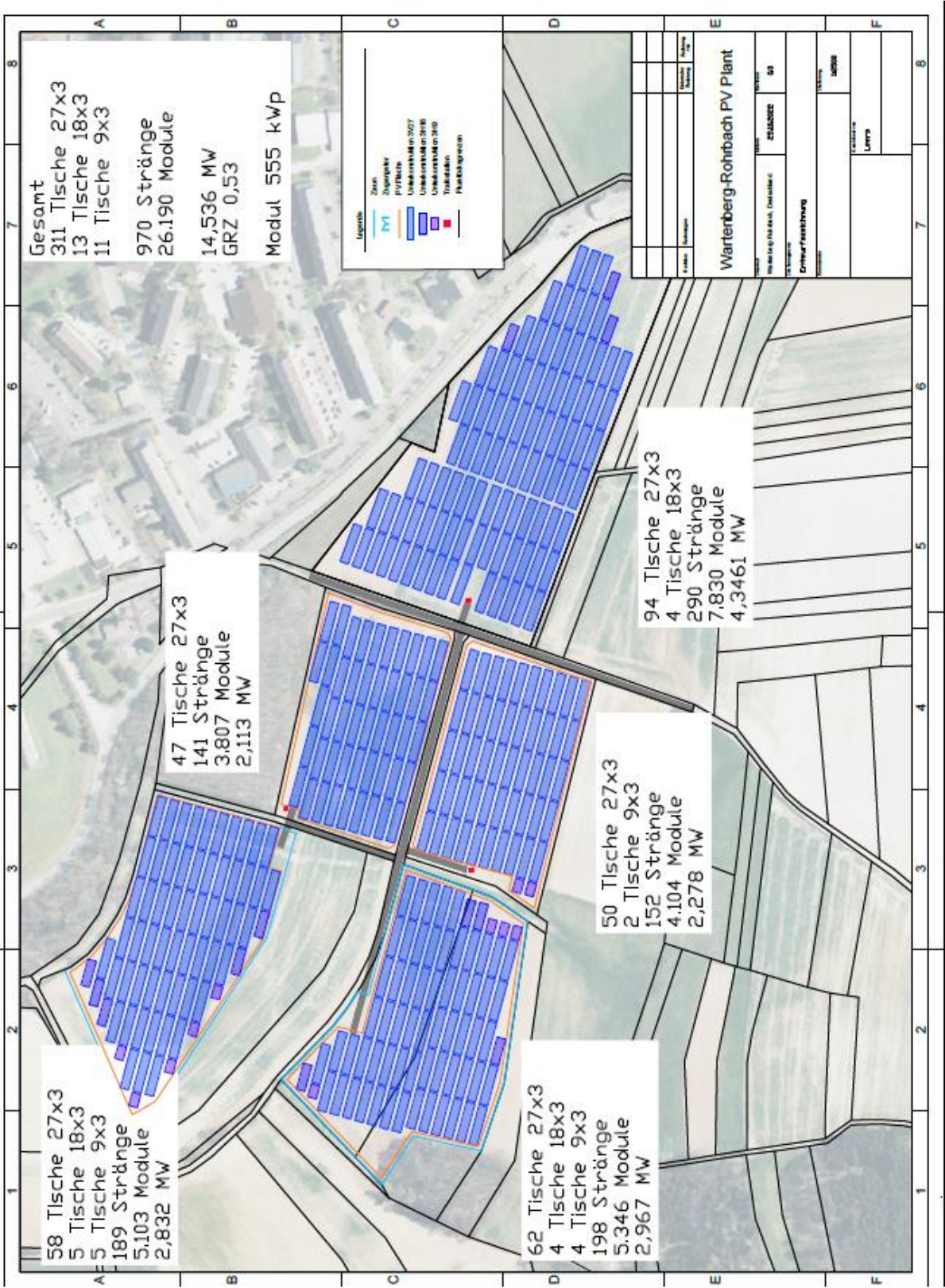
Anlage 3:

Flächen der PV-Freianlage (Luftbild)



Anlage 4:

Vorhaben- und Erschließungsplan – Teilplan (Übersicht Modulbelegung)



Anlage 5:

Durchführungsvertrag (E N T W U R F)

„Solarpark Heuberg“; Ortsgemeinde Wartenberg-Rohrbach

Der Durchführungsvertrag wird als eigenes Dokument mit separater Heftung dem Antrag als Anlage beigelegt.