

- Entwurf, Stand: 25.01.2024 -

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB

zwischen

der Samtgemeinde Rethem (Aller),
Lange Straße 4, 27336 Rethem (Aller)
vertreten durch Herrn Samtgemeindebürgermeister Björn Symank

– nachfolgend kurz Samtgemeinde genannt –

u n d

der BEnE GmbH & Co. KG
Böhme 18, 29693 Böhme
vertreten durch Herrn Hans-Jürgen Dammann, Böhme 18, 29693 Böhme

– nachfolgend kurz Antragsteller genannt –

Präambel

Der Antragsteller plant den Bau von einer Freiflächen-Photovoltaikanlage und hat hierfür den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt. Die Samtgemeinde Rethem (Aller) beabsichtigt das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes, hier: 20. Änderung, einzuleiten.

Der vorliegende Vertrag dient zur Absicherung städtebaulicher Zielsetzungen bereits auf Ebene der hier vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung, da deren Einhaltung im Rahmen der Flächennutzungsplandarstellungen sonst nicht verbindlich gewährleistet werden kann. Demgemäß bezieht die Samtgemeinde Rethem (Aller) den Begriff „Gemeinde“ nach § 11 (1) BauGB als Vertragspartner hier auf sich als Gebietskörperschaft.

Hinweis: Parallel erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Böhme“, zu dem ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abgeschlossen wird.

Die Lage des Plangebietes ergibt sich aus der **Anlage 1**.

§ 1

Leistungen des Antragstellers

Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung entstehen inkl. etwaiger erforderlicher Gutachten werden vom Antragsteller getragen.

Mit der Durchführung der Planung wird das Planungsbüro H&P Ingenieure GmbH, 30880 Laatzen, beauftragt. Die Beauftragung erfolgt durch den Antragsteller.

§ 2

Leistungen der Samtgemeinde

Die Erarbeitung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Die Samtgemeinde unterstützt das Vorhaben zeitnah im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Die Samtgemeinde stellt dem Antragsteller für die Durchführung der Planung erforderliche Unterlagen, soweit vorhanden, zur Verfügung.

§ 3 Planaufstellung durch die Samtgemeinde

Dem Antragsteller ist bekannt, dass er weder aufgrund dieses Vertrages, noch aus sonstigen Gründen einen Rechtsanspruch auf Aufstellung oder einen bestimmten Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes hat.

Sollten im Planverfahren Anregungen dazu führen, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht wirksam werden kann, sind daraus keine Rechtsansprüche des Antragstellers gegenüber der Samtgemeinde herzuleiten.

Die Samtgemeinde verpflichtet sich, bei der Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitzuarbeiten und ihrerseits alles zu tun, um eventuelle Schwierigkeiten zu beseitigen.

§ 4 Besondere Vereinbarungen

Die Samtgemeinde Rethem (Aller) beabsichtigt, für ihr Gebiet für den Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen einen Kriterienkatalog aufzustellen. Bis ein gültiger Kriterienkatalog erstellt und verabschiedet wurde, gilt der Kriterienkatalog der Stadt Rethem (Aller).

Dieser Kriterienkatalog wird als **Anlage 2** diesem Vertrag beigelegt. Die standortbezogene Bewertung der Kriterien erfolgt im Rahmen der Planungen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans (Ausarbeitung in der Begründung) auf Grundlage der Ausführungen in §§ 6-11 dieses Vertrages.

Der Antragsteller verpflichtet sich zur Übernahme der folgenden standortbezogenen Bewertung und deren inhaltlicher Berücksichtigung analog §§ 6-11 im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Durchführungsvertrages dazu.

Sollte die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage des Antragstellers nicht den Vorgaben des Kriterienkatalogs gemäß § 6 dieses Vertrages entsprechen, kann die Samtgemeinde diesen Vertrag fristlos kündigen und das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einstellen.

§ 5 Räumliche Abmessung der Anlage

Die Größe der Freiflächen-Photovoltaikanlage darf maximal 1,54 Hektar betragen. Hierunter ist die Gesamtausdehnung der beplanten Fläche zu verstehen und nicht nur die Flächen, auf welcher tatsächlich Freiflächen-Photovoltaikanlagen aufgestellt sind.

§ 6

Ausschlusskriterium

Sichtbarkeit / Landschaftsbild

Der Antragsteller hat bei Antragstellung das Vorhaben durch einen geeigneten Gutachter zu visualisieren. Dies dient der Feststellung, ob sich die Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Nicht erlaubt sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen

- bei Störung des Orts-, Kultur- und Landschaftsbildes, vor allem von unter besonderem gesetzlichem Schutz stehenden Gebieten sowie weithin sichtbaren, das Landschaftsbild prägenden, wertvollen Landschaftsteilen sowie Landschaftsteilen, die der Naherholung dienen
- zur Verhinderung von Sicht störenden Einflüssen sind ein geeigneter Abstand bzw. kompensierende landschaftsbauliche Maßnahmen zu ergreifen (siehe dazu auch weitergehende Definition in Punkt 2.).
- Vorhandene Landschaftsstrukturen (hierzu zählen auch die sich im kommunalen Eigentum befindlichen) sind in der derzeitigen Beschaffung zu erhalten. Dadurch verursachte Verschattungen oder andere Beeinträchtigungen sind zu erdulden.

=> Standortbezogene Bewertung: Die Kriterien des § 6 werden eingehalten. Auf die Visualisierung durch einen Gutachter kann verzichtet werden, da es sich um einen bereits belasteten Standort handelt und dieser durch die Errichtung der kleinteiligen und auf die räumlichen Gegebenheiten zugeschnittenen PV-Anlage nicht weiter abgewertet wird.

§ 7 Ausschlusskriterium

Natur- und Artenschutz-Verträglichkeit

- a. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Artenschutz sind gutachterlich durch ein Landschaftsplanungsbüro zu erfassen und zu bewerten. Das Landschaftsplanungsbüro und der Umfang der Untersuchungen werden durch den Rat der Samtgemeinde Rethem (Aller) festgelegt. Die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz sind durch den Investor zu tragen und durch ihn für die Dauer des Eingriffs zu erhalten und zu pflegen. Die Kompensation ist grundbuchlich zu sichern.
- b. Der Antragsteller muss im Vorfeld eines Bauleitplanverfahrens nachweisen, wie die Fläche nach Inbetriebnahme gepflegt werden wird, einschließlich des Abflusses von Regenwasser, falls notwendig. Dies muss so erfolgen, dass die Artenvielfalt auf den Flächen gefördert wird.
- c. Vorgeschrieben wird eine extensive Pflege der Flächen, z. B. mit Schafbeweidung oder Mahd. Ackerflächen können mit artenreichem Wiesen- oder Wildpflanzen-Saatgut aus regionaler Produktion eingesät werden. Weitere Hinweise hierzu sind als Erläuterung/Konkretisierung festgehalten, die bei Bedarf und in Abstimmung mit Experten aktualisiert werden.
- d. Bis zum 15. Juli eines Kalenderjahres darf keine Mahd erfolgen.

=> Standortbezogene Bewertung: Die angrenzenden baulichen Strukturen i.V.m. mit der intensiven ackerbaulichen Nutzung der Fläche sowie die Nicht-Betroffenheit von Gehölzen lassen - vorbehaltlich der Stellungnahme der UNB, LK HK - keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte sowie eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen vor Ort (im Plangebiet) erwarten. Erforderliche Maßnahmen zur Kompensation werden auf Bebauungsplanebene verbindlich festgesetzt, soweit geboten mit fachgutachterlicher

Unterstützung. Sollte eine Umsetzung im Plangebiet nicht möglich sein, erfolgt eine grundbuchliche Sicherung. Die Punkte b – d werden berücksichtigt.

Erläuterung/Konkretisierung der Vorgaben hinsichtlich Natur- und Artenschutz

- Der Projektierer muss die Umzäunung der Anlage so gestalten, dass sie Natur- und Artenschutz fördert. Hierfür sind dreireihige Hecken im Abstand von einem Meter aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Hecken sind zu ersetzen. Die Umzäunung der Anlage muss eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten.
- Die Aufständigung der Solaranlagen sollte ausreichend Platz vom Boden bis zur Unterkante der Solar-Module betragen, damit Tiere darunter durchwandern können. Als Richtwert gelten 80 Zentimeter Abstand, damit z.B. Schafe problemlos zur Pflege der Flächen eingesetzt werden können.
- Die Fläche unterhalb der Photovoltaik-Module ist im Sinne einer ökologisch orientierten und artenschutzfördernden Bewirtschaftung zu pflegen. Dies beinhaltet den Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel und auf Gülle oder andere Düngemittel.
- Die Pflege der Fläche muss so gestaltet sein, dass verschiedene Arten von einheimischen (Blüh-)Pflanzen und Insekten (wie Bienen) sich dort ansiedeln können. Die Flächen können beispielsweise mit artenreichem Wiesen- oder Wildpflanzen-Saatgut aus regionaler Produktion eingesät werden.
- Die Pflege der Fläche muss mit einer mechanischen Mahd oder Schafbeweidung erfolgen. Die Flächen sind abschnittsweise zu mähen (nicht die komplette Fläche an einem Tag). Ein Mulchen der Fläche darf maximal alle zwei Jahre durchgeführt werden.
- Die Mahd muss zeitlich so erfolgen, dass zuvor ein Abblühen der Blühpflanzen möglich ist. Allerdings sind Unkräuter, die sich nachteilig auf benachbarte, landwirtschaftliche Flächen auswirken (z.B. Disteln, o.ä.) ggfs. mechanisch vor dem Samenflug in einer früheren Mahd zu beseitigen.
- Die Möglichkeit, Bienenkästen oder eine Imkerei auf der Anlage zu unterhalten, muss geprüft und bei Möglichkeit umgesetzt werden. Die Ausgleichsflächen, die der Antragsteller vorweisen muss, müssen sich sinnvoll in das lokale Ökosystem einfügen.
- Die Anlage muss so gestaltet werden, dass Rebhühner, Wachteln und andere Wildtiere nicht maßgeblich in ihrem Lebensraum eingeschränkt werden. Gegebenenfalls müssen Wildkorridore vorgesehen werden.

=> Standortbezogene Bewertung: Von der verbindlichen Verpflichtung zu einer Eingrünung des Anlagenstandortes wird unter Hinweis auf eine konkrete Auswirkungsanalyse visueller Störungen im Bebauungsplanverfahren sowie mögliche Folgewirkungen auf den potentiellen Lebensraum der Feldlerche (Ansitzpunkte für Feinde) entbunden. Erfordernis und Umfang einer Eingrünung werden im Bebauungsplanverfahren geklärt. Die sonstigen angesprochenen Punkte werden berücksichtigt.

§ 8

Störungen für Gebäude mit Wohnnutzung

Freiflächen-Photovoltaikanlagen dürfen für Gebäude mit Wohnnutzung optisch keine Störungen auslösen. Dies wird erreicht z.B. durch:

- Eine am Standort geeignete Kombination aus Abstand und landschaftsbaulichem Sichtschutz.
- Der Abstand zu Wohngebäuden hat dabei mindestens 200 m zu entsprechen.
- Der Bau in Sichtbeziehung zur Wohnbebauung ist auch ohne Abstand und/oder Sichtschutz möglich, wenn die betroffenen Eigentümer ihr Einverständnis damit schriftlich erklären.

=> Standortbezogene Bewertung: Die angesprochenen Punkte werden berücksichtigt.

§ 9

Landwirtschaftliche Produktionsfläche und auf landwirtschaftliche Betroffenheit

Der Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen soll nicht zu einer Verknappung besonders hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsfläche führen. Die Errichtung von FF-PV kann mit erheblichen Eingriffen in die Agrarstruktur verbunden sein und starke einzelbetriebliche Betroffenheit durch Inanspruchnahme von Pachtflächen auslösen. Um diese Folgen genau zu erfassen und in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigen zu können, wird die landwirtschaftliche Fachbehörde dazu im Einzelnen mit der Erarbeitung fachlicher Grundlagen zur einzelbetrieblichen und zur agrarstrukturellen Verträglichkeit beauftragt.

Mit einer **agrarstrukturellen Vorprüfung** wird die agrarstrukturelle Verträglichkeit von PV-Freiflächenanlagenstandorten untersucht. Sie ist maßgeblich durch folgende Aspekte bestimmt:

- Auf landwirtschaftlichen Flächen, die in den digitalen amtlichen Bodenschätzungskarten zum hochwertigsten Drittel der Böden des Samtgemeindegebietes gehören, ist die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen zu vermeiden.
- Photovoltaikanlagen sollten insbesondere auf besonders trockene (Feuchtestufe kleiner 3) oder kohlenstoffreiche Böden bzw. auf Flächen mit einer standörtlichen Vorbelastung (Konversionsflächeneigenschaft) gelenkt werden.
- Folgende Punkte zur Verträglichkeit sind besonders in den Blick zu nehmen:
 - Die Eigenschaften des Bodens/dieser Flächen, definiert durch Größe, Umriss und Zuschnitt, Lage, Erreichbarkeit und Exposition (Hof- Feld- Entfernung, Arrondierung, Hangneigung).
 - Die aktuelle und potenzielle landwirtschaftliche Nutzung.
 - Die Erschließung durch Wege, Vorfluter, Drainagen und Beregnungseinrichtungen. Die gesamträumliche Bedeutung einer Fläche im Rahmen laufender und in jüngerer Zeit abgeschlossener Flurbereinigungsverfahren.
 - Die Lage von Hofstellen, Vermarktungseinrichtungen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen.
 - Die ausreichende Verfügbarkeit von Flächen unter Beachtung der jeweiligen Eigentums- und Pachtverhältnisse.
 - Die Nutzungseignung für die flächengebundene Tierhaltung, Sonder-, Spezialkulturen und nachwachsende Rohstoffe.

Bei der Beurteilung der Wertigkeit der Flächen können die veröffentlichten digitalen Daten des NIBIS Kartenservers: <https://www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver72321.html> genutzt werden.

=> Standortbezogene Bewertung: Die agrarstrukturelle Vorprüfung kommt in diesem Fall nicht zum tragen. Es handelt sich in diesem Fall um eine sehr kleine Fläche von ca. 1,54 ha. Betroffen ist ausschließlich der Antragsteller. Die Fläche spielt für dessen landwirtschaftlichen Betrieb nur eine untergeordnete Rolle.

§ 10

Regionale Wertschöpfung / Wahrung kommunaler Interessen

- Bürger an der Finanzierung der Anlage zu beteiligen ist wünschenswert. Zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft und zur Akzeptanzerhöhung sind die Anlagen in der Hand von lokalen Akteuren zu betreiben.
- Die Gewerbesteuererinnahmen müssen zu 100% (so hoch wie es das Steuerrecht zulässt) der Mitgliedsgemeinde, in dessen Gebiet die Anlage errichtet wird, zukommen, d.h. der Betriebssitz ist in das Gebiet der Gemeinde Böhme zu legen. Der Betrieb darf außerhalb Böhmes keine weiteren Betriebsstellen unterhalten, um eine Zerlegung der Gewerbesteuer und das Verschieben von Erträgen und Aufwänden zu verhindern. Das gilt auch für einen Verkauf des Betriebes. Die Einzelheiten sind im städtebaulichen Vertrag zu regeln.
- Mit der Baumaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach erfolgtem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan zu beginnen. Die Fertigstellung hat innerhalb von drei Jahren nach erfolgtem Satzungsbeschluss zu erfolgen.
- Nach Stilllegung der Anlage ist der Rückbau innerhalb von zwölf Monaten vorzunehmen. Zur Sicherung der Rückbauverpflichtung ist eine Bankbürgschaft mit einer jährlichen Dynamik von 5 % zu hinterlegen. Die Höhe der Bankbürgschaft richtet sich nach den Kosten des Rückbaus. Die Rückbaukostenschätzung des Herstellers ist dem Antrag beizufügen.
- Sämtliche Kosten der Bauleitplanung und der Erfüllung der Kriterien trägt der Antragsteller, inklusive der Kosten für alle zu erbringenden Nachweise und Gutachten und der Verwaltungsleistungen.
- Die Wahrung kommunaler Interessen regelt ein städtebaulicher Vertrag. Dies umfasst u. a. die Verpflichtung des Projektentwicklers zum Rückbau nach Ablauf der Betriebslaufzeit, die verbindliche Formulierung von Aspekten der Projektausgestaltung sowie Sanktionsmöglichkeiten bei Nichteinhaltung von Vertragsgegenständen.
- Eine Beteiligung der Gemeinde Böhme gemäß § 6 EEG 2021 muss gewährleistet werden. Dies geschieht anhand eines vor Inbetriebnahme der Anlage zu schließenden Vertrages.

=> Standortbezogene Bewertung: Die hier angesprochenen Punkte werden soweit geboten mit der Gemeinde Böhme vertraglich geregelt (Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Der Antragsteller verpflichtet sich, sämtliche genannten Punkte mit der Gemeinde Böhme abzustimmen. Dabei gilt:

a) Bei dem Errichter und Betreiber der PV-Anlage und dem landwirtschaftlichen Bewirtschafter sowie dem Grundeigentümer handelt es sich um die gleiche natürliche Person. Eine Bankbürgschaft in Bezug auf Rückbau etc. kann daher entfallen.

b) Angesichts der Kleinflächigkeit des Anlagenstandortes und des dementsprechenden Ertrags ist eine Beteiligung der Gemeinde Böhme gemäß § 6 EEG 2021 fraglich (keine Verpflichtung – konkrete Prüfung im Bebauungsplan).

§ 11 Netzanbindung

- Die Anbindung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen an das Stromnetz muss per Erdverkabelung erfolgen. Die Anbindung ist mit der Gemeinde Böhme abzustimmen.

=> Standortbezogene Bewertung: Es kann eine Einspeisung unmittelbar vor Ort erfolgen.

§ 12 Rechtsnachfolge, Sonstiges

Der Antragsteller ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Samtgemeinde an einen anderen Vorhabenträger weiterzugeben oder zu übertragen.

Der Antragsteller verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Er wird diesen außerdem schriftlich verpflichten, die von ihnen im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

Die Inhalte dieses Vertrages gehen in den bis zum Satzungsbeschluss zu schließenden Durchführungsvertrag über, § 12 BauGB. Mit Abschluss des Durchführungsvertrages wird der hier vorliegende Vertrag unwirksam.

§ 13 Kündigung

Die Samtgemeinde und der Antragsteller können den Vertrag fristlos kündigen, sofern und sobald feststeht, dass der Bebauungsplan endgültig nicht zustande kommt oder nur mit wesentlichen Veränderungen zustande kommen kann, die für eine der Parteien wirtschaftlich nicht zumutbar sind.

Die Samtgemeinde kann den Vertrag fristlos kündigen, wenn die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage des Antragstellers nicht den Vorgaben dieses Vertrags entspricht.

Die bis zum Zeitpunkt der Kündigung entstandenen Kosten sind vom Antragsteller gem. § 1 zu tragen.

§ 14 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, sind sich die Parteien einig, dass der Vertrag im Übrigen wirksam bleibt. Die Parteien werden anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung eine wirksame Regelung treffen, die dem wirtschaftlichen Zweck dieses Vertrages und dem ursprünglich Gewollten am nächsten kommt. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieses Schriftformerfordernisses bedarf zu ihrer Wirksamkeit ebenfalls schriftlicher Form.

Rethem, den.....

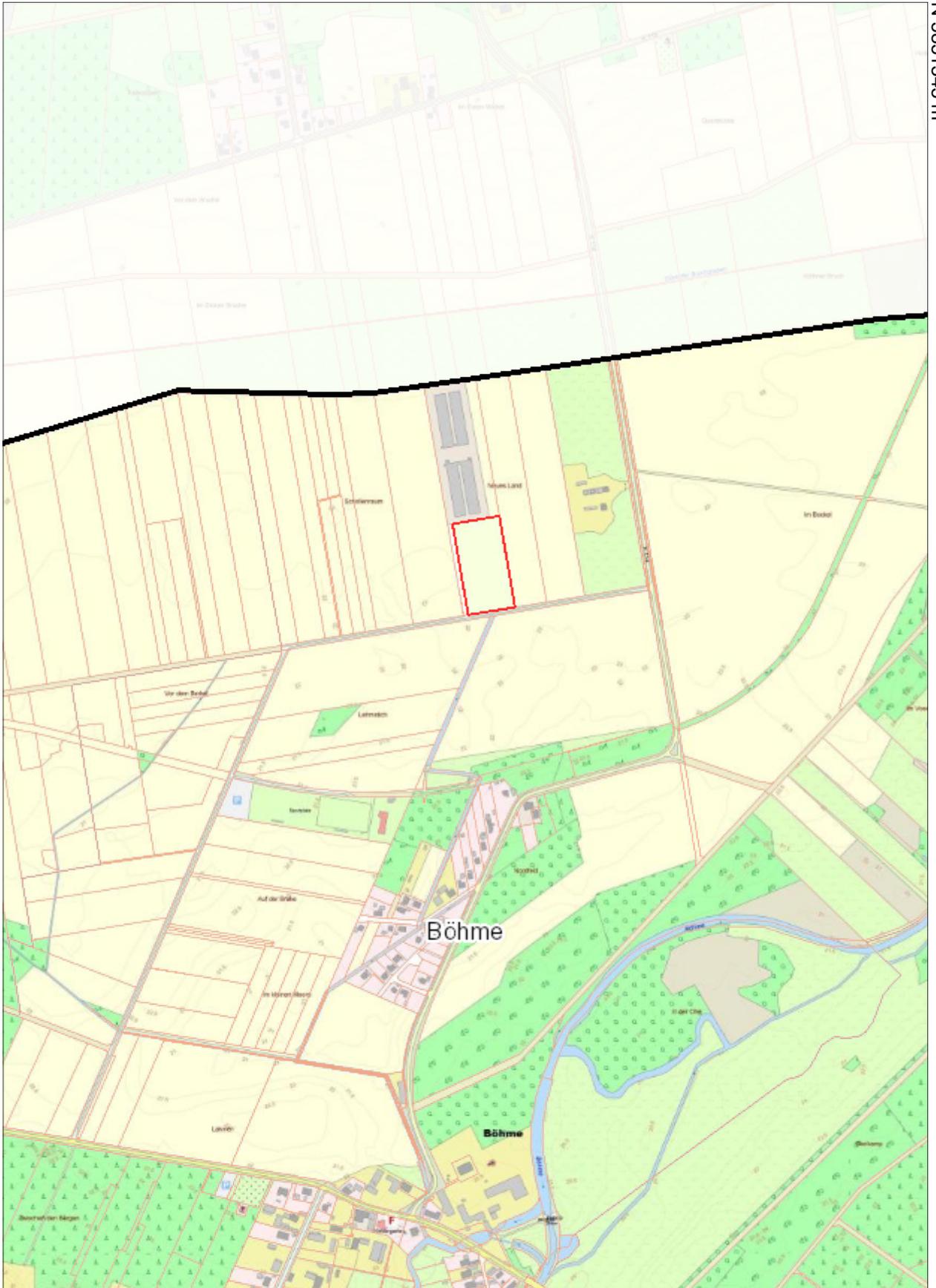
Rethem , den.....

.....
Samtgemeinde Rethem
Der Samtgemeindebürgermeister

.....
BEnE GmbH & Co. KG
Hans-Jürgen Dammann

E 533145 m

N 5851345 m



N 5848555 m



E 531427 m

Titel	20. Änderung FFNP Samtgemeinde Rethem (Aller) Anlage 2				
Inhalt	Plangebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Böhme				
Institution	Samtgemeinde Rethem				
Bearbeiter	Nele Lühning	Datum	25.01.2023	Maßstab	1 : 10.487
 © 2022. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, www.lgln.niedersachsen.de					



Kriterien für Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Präambel

Die Stadt Rethem (Aller) begrüßt den Ausbau erneuerbarer Energien. Grundsätzlich ist bei dem Ausbau erneuerbarer Energien jedoch zu beachten, dass dieser gesellschafts- und naturverträglich gestaltet wird. Dies ist Voraussetzung, um die Akzeptanz dieser Anlagen in der Bevölkerung zu erhalten und unsere Umwelt auch bei der Sicherung einer klimaverträglichen Energieversorgung zu schonen.

Im Folgenden soll es um den Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen gehen. Gemäß den derzeitigen Planungen des Landes Niedersachsen sind ca. 0,47 % der Landesflächen für den Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen bereitzustellen. Für das Gebiet der Stadt Rethem (Aller) bedeutet dies eine Fläche von ca. 16 Hektar. Der Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen hat sich dabei an die nachfolgend aufgestellten Kriterien zu richten.

Als Besonderheit ist zu berücksichtigen, dass das Gebiet der Stadt Rethem (Aller) als „benachteiligtes“ Gebiet* eingestuft ist und daher die Voraussetzungen nach § 37 EEG 2021 (1) Nr. 2 h) und i) für Flächen, die als Acker oder Grünland genutzt werden, gegeben sind.

*<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau>

Anwendung der Kriterien für Freiflächen-Photovoltaik

Dem Stadtrat sind vor allem die Themen „Sichtbarkeit und Landschaftsbild“ sowie „Natur- und Artenschutz-Verträglichkeit“ wichtig. Daher sind sie als Ausschlusskriterien formuliert. Anlagen auf Freiflächen dürfen nur dann über die Bauleitplanung ermöglicht werden, wenn diese beiden Kriterien erfüllt sind.

Die übrigen Kriterien sind als Abwägungskriterien zu verstehen: Wenn bei einem Projekt an einem bestimmten Standort (mit Ausnahme der Ausschlusskriterien) nicht alle Kriterien vollständig erfüllt sind, dann muss der Stadtrat in der Gesamtschau aller Kriterien abwägen, ob das Projekt noch als verträglich eingeschätzt wird und ob der Nutzen für die Erzeugung regenerativer Energien überwiegt.

Kommen mehrere Standorte prinzipiell in Frage, dann können diese anhand der Kriterien miteinander verglichen werden. Interessenten, die auf dem Gemeindegebiet einen FF-PV errichten wollen, müssen gegenüber der Stadt nachvollziehbar darlegen, dass ihre Projekte den Kriterien entsprechen und wie sie ihr Projekt im Hinblick auf die in den Kriterien benannten Aspekte ausgestalten werden. Einen formellen Rahmen gibt die Stadt dafür nicht vor.

Um den Antrag prüfen zu können, ist bereits bei Antragstellung der genaue Geltungsbereich des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes vom Antragsteller festzulegen. Die Kosten des Verfahrens richten sich nach der Größe des Geltungsbereiches des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes.

Falls der Stadtrat einen Aufstellungsbeschluss für die Erstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes fasst, kann das Verfahren für einen Bebauungsplan begonnen werden. Detaillierte Vereinbarungen zur Ausgestaltung des Projektes werden vor der Umsetzung verbindlich in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten. Darin wird unter anderem auch festgelegt, in welchen Fällen ein Abweichen von den festgelegten Kriterien, von der vereinbarten Ausgestaltung des Projektes und von der angekündigten Art der Pflege der Solarpark-Fläche dazu führt, dass eine Vertragsstrafe gegen den Betreiber verhängt wird.

Für jedes Vorhaben gilt, dass die Größe des Solarparks maximal 8 Hektar betragen darf. Hierunter ist die Gesamtausdehnung der beplanten Fläche zu verstehen und nicht nur die Flächen, auf welcher tatsächlich Freiflächen-Photovoltaikanlagen aufgestellt sind. Einzelne Teilflächen des Solarparks dürfen eine maximale Größe von 6 Hektar besitzen. Die Teilflächen sind räumlich voneinander zu trennen. Als Mindestmaß der räumlichen Trennung ist eine Bepflanzung der Grenzen mit Hecken aus heimischen Gehölzen vorzunehmen.

Für die Umsetzung der Kriterien gilt, dass sämtliche erforderlichen Gutachten von der Stadt Rethem (Aller) beauftragt werden. Die Kosten für die Gutachten hat der Vorhabenträger zu tragen.

Der Stadtrat wird spätestens vier Jahre nach Verabschiedung des Kriterienkataloges oder wenn ein umgesetzter Zubau an Freiflächen-Photovoltaikanlagen von insgesamt 16 Hektar erreicht ist, diese Kriterien neu überdenken und beraten. Insbesondere ist zu diesem Zeitpunkt erneut zu beurteilen, ob ein weiterer Zubau an Freiflächen-Solaranlagen dann noch mit dem Landschaftsbild verträglich ist.

Kriterien

Für die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich der Stadt Rethem gelten die folgenden Kriterien:

1. Sichtbarkeit/Landschaftsbild (Ausschlusskriterium)

Der Vorhabenträger hat bei Antragstellung das Vorhaben durch einen geeigneten Gutachter zu visualisieren. Dies dient der Feststellung, ob sich die Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Nicht erlaubt sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen

- bei Störung des Orts-, Kultur- und Landschaftsbildes, vor allem von unter besonderem gesetzlichem Schutz stehenden Gebieten sowie weithin sichtbaren, das Landschaftsbild prägenden, wertvollen Landschaftsteilen sowie Landschaftsteilen, die der Naherholung dienen
- zur Verhinderung von Sicht störenden Einflüssen sind ein geeigneter Abstand bzw. kompensierende landschaftsbauliche Maßnahmen zu ergreifen (siehe dazu auch weitergehende Definition in Punkt 2.).

- Vorhandene Landschaftsstrukturen (hierzu zählen auch die sich im kommunalen Eigentum befindlichen) sind in der derzeitigen Beschaffung zu erhalten. Dadurch verursachte Verschattungen oder andere Beeinträchtigungen sind zu erdulden.

2. Natur- und Artenschutz-Verträglichkeit (Ausschlusskriterium)

- a. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Artenschutz sind gutachterlich durch ein Landschaftsplanungsbüro zu erfassen und zu bewerten. Das Landschaftsplanungsbüro und der Umfang der Untersuchungen werden durch den Rat der Stadt Rethem (Aller) festgelegt. Die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz sind durch den Investor zu tragen und durch ihn für die Dauer des Eingriffs zu erhalten und zu pflegen. Die Kompensation ist grundbuchlich zu sichern.
- b. Der Projektentwickler muss im Vorfeld eines Bauleitplanverfahrens nachweisen, wie die Fläche nach Inbetriebnahme gepflegt werden wird, einschließlich des Abflusses von Regenwasser, falls notwendig. Dies muss so erfolgen, dass die Artenvielfalt auf den Flächen gefördert wird.
- c. Vorgeschrieben wird eine extensive Pflege der Flächen, z. B. mit Schafbeweidung oder Mahd. Ackerflächen können mit artenreichem Wiesen- oder Wildpflanzen-Saatgut aus regionaler Produktion eingesät werden. Weitere Hinweise hierzu sind als Erläuterung/Konkretisierung festgehalten, die bei Bedarf und in Abstimmung mit Experten aktualisiert werden.
- d. Bis zum 15. Juli eines Kalenderjahres darf keine Mahd erfolgen.

Erläuterung/Konkretisierung der Vorgaben hinsichtlich Natur- und Artenschutz

- Der Projektierer muss die Umzäunung der Anlage so gestalten, dass sie Natur- und Artenschutz fördert. Hierfür sind dreireihige Hecken im Abstand von einem Meter aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Hecken sind zu ersetzen. Die Umzäunung der Anlage muss eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten.
- Die Aufständigung der Solaranlagen sollte ausreichend Platz vom Boden bis zur Unterkante der Solar-Module betragen, damit Tiere darunter durchwandern können. Als Richtwert gelten 80 Zentimeter Abstand, damit z.B. Schafe problemlos zur Pflege der Flächen eingesetzt werden können.
- Die Fläche unterhalb der Photovoltaik-Module ist im Sinne einer ökologisch orientierten und artenschutzfördernden Bewirtschaftung zu pflegen. Dies beinhaltet den Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel und auf Gülle oder andere Düngemittel.
- Die Pflege der Fläche muss so gestaltet sein, dass verschiedene Arten von einheimischen (Blüh-)Pflanzen und Insekten (wie Bienen) sich dort ansiedeln können. Die Flächen können beispielsweise mit artenreichem Wiesen- oder Wildpflanzen-Saatgut aus regionaler Produktion eingesät werden.
- Die Pflege der Fläche muss mit einer mechanischen Mahd oder Schafbeweidung erfolgen. Die Flächen sind abschnittsweise zu mähen (nicht die komplette Fläche an einem Tag). Ein Mulchen der Fläche darf maximal alle zwei Jahre durchgeführt werden.
- Die Mahd muss zeitlich so erfolgen, dass zuvor ein Abblühen der Blühpflanzen möglich ist. Allerdings sind Unkräuter, die sich nachteilig auf benachbarte,

landwirtschaftliche Flächen auswirken (z.B. Disteln, o.ä.) ggfs. mechanisch vor dem Samenflug in einer früheren Mahd zu beseitigen.

- Die Möglichkeit, Bienenkästen oder eine Imkerei auf der Anlage zu unterhalten, muss geprüft und bei Möglichkeit umgesetzt werden. Die Ausgleichsflächen, die der Projektierer vorweisen muss, müssen sich sinnvoll in das lokale Ökosystem einfügen.
- Die Anlage muss so gestaltet werden, dass Rebhühner, Wachteln und andere Wildtiere nicht maßgeblich in ihrem Lebensraum eingeschränkt werden. Gegebenenfalls müssen Wildkorridore vorgesehen werden.

3. Störungen für Gebäude mit Wohnnutzung

Freiflächen-Photovoltaikanlagen dürfen für Gebäude mit Wohnnutzung optisch keine Störungen auslösen. Dies wird erreicht z.B. durch:

- eine am Standort geeignete Kombination aus Abstand und landschaftsbaulichem Sichtschutz.
- Der Abstand zu Wohngebäuden hat dabei mindestens 200 m zu entsprechen.
- Der Bau in Sichtbeziehung zur Wohnbebauung ist auch ohne Abstand und/oder Sichtschutz möglich, wenn die betroffenen Eigentümer ihr Einverständnis damit schriftlich erklären.

4. Landwirtschaftliche Produktionsfläche und auf landwirtschaftliche Betroffenheit

Der Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen soll nicht zu einer Verknappung besonders hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsfläche führen. Die Errichtung von FF-PV kann mit erheblichen Eingriffen in die Agrarstruktur verbunden sein und starke einzelbetriebliche Betroffenheit durch Inanspruchnahme von Pachtflächen auslösen. Um diese Folgen genau zu erfassen und in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigen zu können, wird die landwirtschaftliche Fachbehörde dazu im Einzelnen mit der Erarbeitung fachlicher Grundlagen zur einzelbetrieblichen und zur agrarstrukturellen Verträglichkeit beauftragt.

Mit einer **agrarstrukturellen Vorprüfung** wird die agrarstrukturelle Verträglichkeit von PV-Freiflächenanlagenstandorten untersucht. Sie ist maßgeblich durch folgende Aspekte bestimmt:

- Auf landwirtschaftlichen Flächen, die in den digitalen amtlichen Bodenschätzungskarten zum hochwertigsten Drittel der Böden des Stadtgebietes gehören, ist die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen zu vermeiden.
- Photovoltaikanlagen sollten insbesondere auf besonders trockene (Feuchtestufe kleiner 3) oder kohlenstoffreiche Böden bzw. auf Flächen mit einer standörtlichen Vorbelastung (Konversionsflächeneigenschaft) gelenkt werden.
- Folgende Punkte zur Verträglichkeit sind besonders in den Blick zu nehmen:
 - Die Eigenschaften des Bodens/dieser Flächen, definiert durch Größe, Umriss und Zuschnitt, Lage, Erreichbarkeit und Exposition (Hof- Feld- Entfernung, Arrondierung, Hangneigung).
 - Die aktuelle und potenzielle landwirtschaftliche Nutzung.

- Die Erschließung durch Wege, Vorfluter, Drainagen und Beregnungseinrichtungen. Die gesamtäumliche Bedeutung einer Fläche im Rahmen laufender und in jüngerer Zeit abgeschlossener Flurbereinigungsverfahren.
- Die Lage von Hofstellen, Vermarktungseinrichtungen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen.
- Die ausreichende Verfügbarkeit von Flächen unter Beachtung der jeweiligen Eigentums- und Pachtverhältnisse.
- Die Nutzungseignung für die flächengebundene Tierhaltung, Sonder-, Spezialkulturen und nachwachsende Rohstoffe.

Bei der Beurteilung der Wertigkeit der Flächen können die veröffentlichten digitalen Daten des NIBIS Kartenservers: <https://www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver72321.html> genutzt werden.

5. Regionale Wertschöpfung / Wahrung kommunaler Interessen

- Bürger an der Finanzierung der Anlage zu beteiligen ist wünschenswert. Zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft und zur Akzeptanzerhöhung sind die Anlagen in der Hand von lokalen Akteuren zu betreiben.
- Die Gewerbesteuererinnahmen müssen zu 100% (so hoch wie es das Steuerrecht zulässt) der Stadt Rethem zukommen, d.h. der Betriebssitz ist in das Gebiet der Stadt Rethem zu legen. Der Betrieb darf außerhalb Rethems keine weiteren Betriebsstellen unterhalten, um eine Zerlegung der Gewerbesteuer und das Verschieben von Erträgen und Aufwänden zu verhindern. Das gilt auch für einen Verkauf des Betriebes. Die Einzelheiten sind im städtebaulichen Vertrag zu regeln.
- Mit der Baumaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach erfolgtem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan zu beginnen. Die Fertigstellung hat innerhalb von drei Jahren nach erfolgtem Satzungsbeschluss zu erfolgen.
- Nach Stilllegung der Anlage ist der Rückbau innerhalb von zwölf Monaten vorzunehmen. Zur Sicherung der Rückbauverpflichtung ist eine Bankbürgschaft mit einer jährlichen Dynamik von 5 % zu hinterlegen. Die Höhe der Bankbürgschaft richtet sich nach den Kosten des Rückbaus. Die Rückbaukostenschätzung des Herstellers ist dem Antrag beizufügen.
- Sämtliche Kosten der Bauleitplanung und der Erfüllung der Kriterien trägt der Antragsteller, inklusive der Kosten für alle zu erbringenden Nachweise und Gutachten und der Verwaltungsleistungen.
- Die Wahrung kommunaler Interessen regelt ein städtebaulicher Vertrag. Dies umfasst u. a. die Verpflichtung des Projektentwicklers zum Rückbau nach Ablauf der Betriebslaufzeit, die verbindliche Formulierung von Aspekten der Projektausgestaltung sowie Sanktionsmöglichkeiten bei Nichteinhaltung von Vertragsgegenständen.
- Eine Beteiligung der Stadt Rethem gemäß § 6 EEG 2021 muss gewährleistet werden. Dies geschieht anhand eines vor Inbetriebnahme der Anlage zu schließenden Vertrages.

6. Netzanbindung

- Die Anbindung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen an das Stromnetz muss per Erdverkabelung erfolgen. Die Anbindung ist mit der Stadt Rethem (Aller) abzustimmen.

7. Begrenzung des Zubaus an Freiflächen-Photovoltaik

- Im Außenbereich des Stadtgebiets der Stadt Rethem können Solarparks mit einer Gesamtfläche von 16 Hektar (es zählt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes) errichtet werden.
- Liegen Anträge über mehr Fläche vor, entscheidet der Stadtrat über eine sinnvolle Begrenzung.
- Der maßgebende Zeitpunkt ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates für den B-Plan (siehe dazu Erläuterung von Seiten der Bauverwaltung: letzter Punkt der Präambel).
- Flächen, die von Seiten der Stadt Rethem errichtet oder beauftragt werden, tragen zu dieser Obergrenze nicht bei.
- Die Errichtung darf ortsansässige Gewerbetreibende nicht beeinträchtigen.

Rethem (Aller), 12. Juli 2022


Björn Symanck
Stadtdirektor

