

Konzept zur Planung und Steuerung von Freiflächen- Photovoltaik- Anlagen in der Samtgemeinde Sittensen



Samtgemeinde Sittensen

Am Markt 11

27419 Sittensen

04282-9300 1640

info@sg.sittensen.de

Inhaltsverzeichnis

1. Präambel.....	2
1.1. Anlass und Erfordernis	2
1.2. Ziele der Konzeption.....	4
1.3. Anwendung der Konzeption.....	4
1.4. Bestandteile der Konzeption.....	4
2. Städtebaulicher Kriterienkatalog.....	5
2.1. Ausschlussfaktoren.....	7
2.2. Restriktionsfaktoren.....	9
2.3. Gunstfaktoren.....	10
2.4. Anwendung des Kriterienkataloges.....	13
3. Regionale Wertschöpfung.....	14
3.1. Möglichkeiten der Beteiligung.....	14
3.2. Umsetzung des Konzeptes zur regionalen Wertschöpfung.....	16
4. Checkliste für Antragsteller.....	17
5. Sonstiges.....	20

1. Präambel

Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen sind im Außenbereich durch die Änderung des Baugesetzbuches vom 04. Januar 2023 gem. § 35 Abs.1 Nr. 8 lit. B) BauGB nur an Fläche längs von Autobahnen oder Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen privilegiert. Außerhalb dieser Bereiche sind solche Anlagen planungsrechtlich nur über die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) zu entwickeln. Es liegt in der Planungshoheit der Kommune, ob und wo nicht privilegierte Freiflächen-Photovoltaikanlagen errichtet werden können.¹ Im Rahmen der Planungshoheit der Samtgemeinde besteht die Notwendigkeit von einer Konzeption zur Bewertung von Anträgen auf Aufstellung eines Bebauungsplans, sowie die Absicht, die Beteiligung von Samtgemeinde, Gemeinde und Bürgern und die Antragstellung an sich verbindlich zu steuern. Aus diesem Grund hat die Samtgemeinde die vorliegende Konzeption entwickelt.

1.1. Anlass und Erfordernis

Vor dem Hintergrund der aktuellen Energiekrise und der hieraus resultierenden Notwendigkeit, die Energieversorgung sicherzustellen, ist der Zubau von erneuerbaren Energien und damit - als wichtiger Teil des Energiemixes - von Solarenergie, zu fördern. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Solarzubaues im Samtgemeindegebiet soll dabei mit der hier aufgestellten Konzeption sichergestellt werden und an bereits bestehende Konzeptionen der Samtgemeinde wie z.B. der 54. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sittensen anknüpfen.

Anlass der im Folgenden vertieften Konzeptionen für die Planung und Steuerung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Samtgemeinde ist die Tatsache, dass der bisherige Ausschluss von Freiflächenphotovoltaik auf Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft gemäß der am 17. September 2022 in Kraft getretenen Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aufgehoben wurde. Somit ist der bisherige faktische Ausschluss für Flächen, die dem Vorbehalt der Landwirtschaft unterliegenden, durch einen im

¹ Sofern Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen in dieser Konzeption nicht ausdrücklich als im Außenbereich gem. § 35 Abs.1 Nr. 8 lit. (b) BauGB privilegierte Anlagen bezeichnet werden, sind stets nicht privilegierte Freiflächen-Photovoltaikanlagen gemeint.

Rahmen planerischer Abwägungen überwindbaren Grundsatz ersetzt worden. Zur Sicherstellung der Erreichung der Ausbauziele für Photovoltaik ist der Belang der Landwirtschaft beim Bau von Freiflächenanlagen künftig der Abwägung zugänglich.

Damit einher geht für die Samtgemeinde die Notwendigkeit, sich einheitliche Kriterien für die Beurteilung und zur Identifikation geeigneter Standorte für Flächen-Photovoltaikanlagen zu schaffen, um die Ansiedlung solcher Anlagen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens städtebaulich im Samtgemeindegebiet zu steuern.

Weiterer Ausgangspunkt ist die niedersächsische Zielsetzung, bis Ende 2035 einen Zubau von rund 22.500 ha gegenüber dem heutigen Bestand an Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu erreichen, wofür nach aktuellem Stand bis 2033 mindestens 0,47 % der Landesfläche als Gebiete für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie zur Erzeugung von Strom durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Bebauungsplänen der Gemeinden gesichert sein sollen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 3 lit. b) NKlimaG). Rein rechnerisch würde dies einen flächenmäßigen Anteil von ca. 1.000 ha auf Landkreisebene und auf Samtgemeindeebene von ca. 53 ha bedeuten. Dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich um Mindestvorgaben handelt und dass eine „Herunterskalierung“ dieses Flächenanteils auf die unteren Verwaltungsebenen wie Landkreis, Samtgemeinde und Gemeinde nicht Gegenstand der Gesetzgebung ist. Dies wäre auch nicht zielführend, da beispielsweise in Gemeinden mit hohem Waldflächenanteil die Ausweisung entsprechender Flächen mit größeren Nutzungskonflikten beladen sein kann als in anderen Gemeinden.

Eine rein rechnerische Beteiligung der Samtgemeinde Sittensen am gesamten Flächenbedarf des Landes Niedersachsen für Solarenergie bildet daher nicht deren tatsächliche Verantwortung zum Gelingen der Energiewende und die Erreichung der Ziele des NKlimaG ab. Im Gegenteil ist davon auszugehen, dass sowohl der Landkreis Rotenburg-Wümme als auch die Samtgemeinde Sittensen verglichen mit anderen Landesteilen überproportional an der Erreichung der niedersächsischen Ziele zum Solarausbau zu beteiligen sind.

Nach der Aufhebung des Ausschlusses von Photovoltaikanlagen auf den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft kann nunmehr das gesamte Samtgemeindegebiet für die Planung und Errichtung solcher Anlagen im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung stehen. Es liegt allerdings in der Planungshoheit der Kommune, ob und wo solche Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Seit Bekanntwerden der Aufhebung des Ausschlusses sind verschiedene Projektentwickler an die Samtgemeinde und die Mitgliedsgemeinde herantreten. Ziel dieser Konzeption muss eine geordnete städtebauliche Entwicklung sein.

1.2. Ziele der Konzeption

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, sollen mit dieser Konzeption sowohl einheitliche städtebauliche Kriterien für die Bewertung eingehender Anträge entwickelt werden, als auch eine Checkliste für Antragsteller veröffentlicht werden, um die Qualität der eingehenden Anträge sicherzustellen und den Arbeitsaufwand innerhalb der Samtgemeindeverwaltung effizient zu gestalten. Darüber hinaus soll, über die städtebaulichen Kriterien hinaus, die Absicht der Samtgemeinde, die regionale Wertschöpfung zu fördern, anhand einer politischen Leitlinie zur regionalen Wertschöpfung deutlich gemacht werden.

1.3. Anwendung der Konzeption

Die vorliegende Konzeption wird nach Beschluss durch Samtgemeinderat für alle Projekte angewendet für die, die Samtgemeinde bisher keinen Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Für laufende Projekte, bei denen bereits das Bauleitplanverfahren durch die Samtgemeinde begonnen worden ist, muss die politische Leitlinie zur regionalen Wertschöpfung (nachfolgend Ziffer 3) aus Gründen der Investitionssicherheit für die investierenden Unternehmen nicht mehr nachträglich angewandt werden, da hierdurch der Projektfortschritt entweder verzögert oder möglicherweise sogar gefährdet wird. Der städtebauliche Kriterienkatalog hingegen muss aus Gründen der Einheitlichkeit von Abwägungsprozessen prinzipiell für alle Projekte zur Anwendung kommen.

1.4. Bestandteile der Konzeption

Die Konzeption besteht vornehmlich aus drei Teilen:

1. Städtebaulicher Kriterienkatalog (nachfolgende Ziffer 2)
2. Politische Leitlinie zur regionalen Wertschöpfung (nachfolgende Ziffer 3)
3. Checkliste für Antragsteller (nachfolgende Ziffer 4)

Die Samtgemeinde schafft sich damit ein Instrument möglichen Antragstellern nachvollziehbar deutlich zu machen, an welchen Standorten zukünftig Freiflächenphotovoltaikanlagen städtebaulich erwünscht sind, welche Unterlagen zur Antragsbearbeitung notwendig sind und welche Möglichkeiten der regionalen Wertschöpfung durch die Samtgemeinde gewünscht werden. Dies schafft zum einen Transparenz, gewährleistet die Gleichbehandlung und stellt sicher, dass nur Projekte,

welche einen gewissen Projektstand (und damit eine gute Realisierungsprognose) erreicht haben, von der Verwaltung zur Entscheidung an den Samtgemeinderat herangetragen werden.

Die Aufteilung in drei Teile beruht darauf, dass die jeweiligen Regelungsgegenstände in unterschiedlichen Verfahrensschritten relevant werden. Die Checkliste dient in erster Linie dazu, den Projektstand abzufragen und die Anträge auf einen einheitlichen Stand zu bringen bzw. Projekte ohne ausreichenden Projektstand (und damit noch zu unsicherer Realisierungsprognose) bereits auf dieser Ebene auszuschneiden bzw. zurückzustellen.

Die politischen Leitlinien enthalten Punkte, welche aus der politischen Sicht wünschenswert sind, die aber nicht originär städtebaulicher Art sind. Diese Punkte müssen daher gesondert vor Fassung eines Aufstellungsbeschlusses behandelt werden.

Der städtebauliche Kriterienkatalog beinhaltet echte Standortkriterien, welche der Bewertung von potentiellen Standorten dient und deren Geeignetheit bzw. Nichteignung für Freiflächensolaranlagen objektiv nachprüfbar macht. Der städtebauliche Kriterienkatalog ist auch im Rahmen einer ggf. notwendigen Alternativenprüfung zu berücksichtigen.

2. Städtebaulicher Kriterienkatalog

Das grundlegende Flächenkriterium „Flächen längs von Autobahnen und Schienenwegen“ soll basierend auf den bereits vorhandenen Planungen unverändert und mit hoher Bedeutung auch in Anlehnung an die Privilegierung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Rahmen der Änderung des BauGB (Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht) vom 01.12.2022 angewendet werden. Ziel der bevorzugten Lenkung von Solar auf die Bereiche entlang von Autobahnen und Schienenwegen ist es, Raumbelastungen zu minimieren, indem eine Überlagerung von nachteiligen Auswirkungen von Verkehrswegen und der dadurch bereits vorhandenen Vorbelastungen und von ggf. nachteiligen Auswirkungen von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf die Umgebung angestrebt wird.

Auf Grund der prinzipiellen Öffnung des Samtgemeindegebietes auf landwirtschaftliche Vorbehaltsflächen ist es nunmehr aber geboten, dieses Flächenkriterium „Flächen längs von Autobahnen und Schienenwegen“ um weitere Kriterien zu ergänzen, damit der notwendige Zubau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in eine geordnete städtebauliche

Entwicklung des Außenbereichs eingebettet wird und angesichts der Vielzahl von Standortanfragen dem Gleichbehandlungsgrundsatz entsprochen werden kann.

Angesichts der bundesgesetzlich verlangten Beschleunigung des Ausbaus von erneuerbaren Energien erachtet die Samtgemeinde Sittensen einen Kriterienkatalog zur Steuerung der gesamträumlichen Entwicklung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, als das adäquatere Steuerungsinstrument im Vergleich zu einem kartografischen Standortkonzept.

Mithilfe dieses Kriterienkataloges kann die Standortwahl transparent und nachvollziehbar auf Flächen gelenkt werden, die eine raumverträgliche und landschaftsgerechte Realisierung von Freiflächenphotovoltaik mit möglichst geringen Nutzungskonflikten zulassen. Die Steuerung erfolgt auf Grundlage von Gunst-, Restriktions- bzw. Ausschlussfaktoren, wobei die beabsichtigte Lenkung auf die bevorzugten Flächen aufgrund von Kriterien, die als „*besonders gewichtig*“ bezeichnet werden und folglich in besonderem Maß bei der Standortbewertung zu berücksichtigen sind, erfolgt.

Des Weiteren verzichtet die Samtgemeinde Sittensen derzeit bewusst auf die Festlegung von Mindest- oder Maximal-Flächengrößen je Anlage oder die Einhaltung von Mindestabständen zwischen Anlagen. Dennoch dient eine Bauleitplanung in der Regel nicht einer nachhaltigen (geordneten) städtebaulichen Entwicklung, wenn eine Gemeinde über das Gemeindegebiet verstreut zahlreiche kleine Bauflächen mit unterschiedlichsten Nutzungen vorsieht. Daher ist einer räumlichen Konzentrierung von Freiflächenanlagen gegenüber einer Zersplitterung des Außenbereichs durch eine Vielzahl von Kleinanlagen der Vorzug zu geben. Es kann sich – auch im Sinne einer umweltverträglichen Standortsteuerung – anbieten, an einzelnen Standorten große Solarparks zu planen („Solarcluster“), wenn die entsprechende Infrastruktur vorhanden ist. Eine pauschale Vorgabe einer Mindestgröße könnte jedoch von vorneherein und ohne nähere Betrachtung Flächen ausschließen, auf denen sich aufgrund ihrer spezifischen Lage auch und gerade kleine Solarprojekte besonders verträglich und städtebaulich sinnvoll realisieren ließen (bspw. kleine Konversionsflächen in unmittelbarer Nähe zu verfügbaren Netzeinspeisepunkten oder Anlagen für die Eigenstromversorgung eines Betriebes).

Die Samtgemeinde Sittensen möchte weiterhin die grüne Wasserstoffproduktion fördern. Die Erzeugung und Nachfrage für grünen Wasserstoff können sich nicht entwickeln, wenn nicht sichergestellt ist, dass dieser Wasserstoff auch zuverlässig transportiert werden kann. Gasunie, ein Energieinfrastruktur-Unternehmen aus den Niederlanden, plant mit weiteren Partnern das Wasserstoffinfrastrukturprojekt „HyperLink“, wonach durch Umstellung von bestehender Erdgasinfrastruktur bzw. Neubau von Teilstücken

abschnittsweise ab 2025 bis ca. 2030 reine Wasserstofftransportleitungen in Betrieb genommen werden sollen. Der geplante Abschnitt 1 von HyperLink wird dabei durch das Samtgemeindegebiet Sittensen führen, so dass an Flächen entlang des geplanten Wasserstofftransportnetzes die wirtschaftlich sinnvolle Anbindung von Erzeugungsanlagen zukünftig möglich wird.

Insofern ist diese Wasserstofftransportleitung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die das Planungsziel verfolgen, ab der Inbetriebnahme des HyperLink grünen Wasserstoff zu produzieren, als Gunstfaktor zu werten. Flächen entlang dieser Trasse sollen genau für Anlagen zu Verfügung stehen, welche grünen Wasserstoff produzieren möchten.

2.1. Ausschlussfaktoren

Es handelt sich hierbei um faktisch/rechtlich entgegenstehende Belange oder planerische Zielvorstellungen der Samtgemeinde Sittensen, die in der Regel dazu führen, dass eine Fläche als „nicht geeignet“ einzustufen ist. Auf folgenden Flächen werden Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgeschlossen:

a) Die in LROP und RROP festgelegten Vorranggebiete zugunsten einer bestimmten Raumnutzung oder Funktion sichern als Ziel der Raumordnung und als schlussabgewogene Belange planungsrechtlich die Vorrangnutzung innerhalb dieses Gebietes gegen andere raumbedeutsame Nutzungen ab, die mit ihr nicht vereinbar sind. Bei folgenden (Vorrang)-Gebietstypen (VR) besteht in der Regel eine Unvereinbarkeit mit Freiflächenphotovoltaik²:

- VR Siedlungsentwicklung, zentrale Siedlungsgebiete, VR Versorgungskern
- VR hafenorientierte wirtschaftliche Anlagen
- VR industrielle Anlagen,
- VR Natur und Landschaft
- VR Grünlandbewirtschaftung
- VR Wald (LROP), VB Wald (RROP), generell soll „Wald“ im Sinne des NWaldG freigehalten werden.
- VR Natura 2000
- VR Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts

² alle aus: Rundschreiben Nr. 225/2022 vom 19.10.2022 des Niedersächsischen Städte- und Gemeindebundes; ebenso: Arbeitshilfe des Landkreises Rotenburg (Wümme) vom 30.08.22

- VR landschaftsbezogene Erholung
- VR Biotopverbund
- VR kulturelles Sachgut, bei denen das Landschaftsbild mit wertgebend ist, in VR kulturelles Sachgut, deren Wert sich archäologische / aus Bodendenkmälern ergibt, kann eine Vereinbarkeit hingegen möglich sein.
- VR Rohstoffgewinnung
Hier sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen allenfalls als Nachfolgenutzung vorstellbar, soweit hierfür nicht bereits Renaturierungen o.a. Maßnahmen vorgesehen sind
- VR Tourismusschwerpunkt
- VR regional bedeutsame Sportanlage
- VR für Linieninfrastruktur
- VR für standörtliche Infrastruktur
- VR für bodengebundene Leitungen
- VR Hochwasserrückhaltebecken
- VR Sperrgebiet (militärische Nutzung, nicht: aufgegebene militärische Liegenschaften)

b) Des Weiteren ist die Errichtung von Freiflächenphotovoltaik innerhalb folgender Flächen unzulässig:

- Naturschutzgebiete (§ 23 Abs. 2 BNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiete mit Bauverbot (§ 26 Abs. 2 BNatSchG)
- Natura 2000-Gebiete

c) Die Anwendbarkeit sonstiger landes- oder bundesgesetzlicher Vorschriften, die zu einer rechtlichen Unzulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen an bestimmten Standorten führen (z. B. Anbauverbotszonen an Bundesautobahnen bzw. Bundes- und Landesstraßen, Unzulässigkeit nach dem WHG etc.) bleibt unberührt.

d) Innerhalb eines Umkreises von 250m zur nächsten (tatsächlich genutzten) Wohnbebauung: Großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlagen (> 750 kWp) müssen einen Mindestabstand von 250 m zur nächsten (tatsächlich genutzten)

Wohnbebauung einhalten. Dieser Mindestabstand wurde aus den Empfehlungen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ entwickelt und so ausgestaltet, dass der dort empfohlene Mindestabstand – dem zufolge im Regelfall ab 100 m Abstand erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden kann, dass nur kurzzeitige (verträgliche) Blendwirkungen eintreten können - 2,5-facht und so „auf die für die Konfliktvermeidung sichere Seite“ erhöht. Eine Unterschreitung dieses Mindestabstandes ist möglich, wenn nachgewiesen ist, dass die Anlage aufgrund der Geländetopografie oder natürlicher Verschattungswirkung (z. B. Bewaldung) aus den angrenzenden Wohngebäuden nicht sichtbar ist oder der betroffene Eigentümer hierzu sein schriftliches Einverständnis erklärt hat.

2.2. Restriktionsfaktoren

Es handelt sich hierbei um faktisch/rechtlich zu berücksichtigende Belange oder planerische Zielvorstellungen der Samtgemeinde Sittensen, die in der Regel dazu führen, dass sich eine Fläche nur „bedingt“ für Freiflächen-Photovoltaikanlagen eignet, im Einzelnen:

- In LROP /RROP festgelegte Vorbehaltsgebiete, deren mit Vorbehalt gesicherte Funktion oder Nutzung im Regelfall nicht bzw. nur bedingt mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen vereinbar sind. Dies betrifft insbesondere (aber nicht abschließend) die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft.

Das LROP 2022 regelt, dass Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft nicht für (konventionelle) Freiflächen-PV-Anlagen in Anspruch genommen werden sollen (Kapitel 4.2.1 Ziffer 03 Sätze 4 und 5 LROP 2022). Der Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen soll auch aus Sicht der Samtgemeinde Sittensen nicht zu einer Verknappung besonders hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsfläche führen. Es sollen in der Samtgemeinde Sittensen daher nur landwirtschaftliche Flächen mit geringer Qualität, bezugnehmend auf die im Samtgemeindegebiet vorhandene Bodenqualität, zugelassen werden. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) gemäß BK50 schwankt im Samtgemeindegebiet zwischen der Stufe 2 (sehr gering) und der Stufe 4 (mittel). Die Bewertung nach BK50 erfolgt niedersachsenweit in einer siebenstufigen qualitativen Skala (äußerst gering – äußerst hoch) auf Basis der Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1:50.000. Landwirtschaftliche Flächen mit einer Qualität ab (einschließlich) der BK50-Stufe 4 (mittel) gelten daher bezogen auf die vorhandene Bodenqualität als relativ gut und sind für die

Inanspruchnahme durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen äußerst kritisch zu sehen (**besonders gewichtiger Restriktionsfaktor**).

- Windvorranggebiete und Flächen, die gemäß der Beikarte Windenergie (RROP 2020 Landkreis ROW) potenziell für die Entwicklung von Vorranggebieten Windenergienutzung in Frage kommen könnten (Potenzialflächen).
- Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen (§ 30 BNatSchG), soweit durch die konkrete Bauweise die betreffenden Biotope erheblich beeinträchtigt werden.
- Gebiete mit hochwertigem Landschaftsbild entsprechend dem Landschaftsrahmenplan (Kategorie „Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung“, Karte 2)
- Landschaftsprägende Geestkanten und -kuppen
- Ökologisch hochwertige Flächen ohne Schutzstatus (z. B. avifaunistisch wertvolle Gebiete, insb. Vogellebensräume internationaler, nationaler, landesweiter und regionaler Bedeutung gemäß den Daten der unteren Naturschutzbehörden).
- Gebiete, die die Voraussetzungen als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet laut Landschaftsrahmenplan erfüllen (inkl. landesweit wertvolle Bereiche, Gebietsabgrenzungen gemäß Landschaftsrahmenplan, Karte 6).
- Flächen in einem Abstand von 30 m zu festgesetzten Waldgebieten (Pufferzone), je nach konkreten Standortbedingungen auch bis zu 50 m Abstand.
- Flächen, die unabhängig von möglichen Sichtbeziehungen am Ortsrand gelegen sind und den Ortscharakter/das Ortsbild beeinträchtigen können.
- optische Fernwirkung einer Anlage aufgrund der Geländetopografie und/oder des Fehlens natürlicher Verschattungswirkung.

2.3. Gunstfaktoren

Es handelt sich hierbei um Merkmale, die in der Regel dazu führen, dass sich eine Fläche als „potentiell geeignet“ für Freiflächen-Photovoltaikanlagen darstellt, im Einzelnen:

- Versiegelte Flächen

Bereits versiegelte Flächen stellen sind weniger hochwertig für den Landschafts- und Naturhaushalt und bereits der Nutzung durch die Landwirtschaft entzogen.

- Konversions- oder Brachflächen

Ehemals bebaute Brachflächen sowie Konversionsflächen stellen bereits eine Vorbelastung der Landschaft dar, da in diesen Bereichen bereits das dortige Landschaftsbild nachhaltig gestört ist. Demnach ist die Samtgemeinde der Ansicht, dass solche Flächen für die Anlagen von Freiflächen-Photovoltaik geeignet sind.

- Kontaminierte Flächen

Kontaminierte Flächen eignen sich in der Regel nicht mehr für die Nutzung durch die Landwirtschaft. Diesen Flächen sind daher besonders für Freiflächen-Photovoltaikanalgen geeignet. Es gilt zu prüfen, inwieweit die vorhandene Kontaminierung den Bau einer solchen Anlagen einschränkt.

- Stillgelegte Abfaldeponien

- Flächen längs von Autobahnen und Schienenwegen innerhalb der EEG-Förderkulisse von derzeit 500 m. Aufgrund der in diesem Zusammenhang anzunehmenden Vorbelastungen ist diesen Flächen ein besonderes Entwicklungspotenzial beizumessen. Dieses besondere Entwicklungspotenzial schlägt sich zum einen darin nieder, dass die Umsetzung entsprechender Vorhaben dort gezielt gefördert wird. Zum anderen hat der Bundesgesetzgeber mit der Einbeziehung der Randbereiche von Autobahnen und Schienenwegen deutlich gemacht, dass diese Flächen in der Regel durch Lärm und - bei Autobahnen - zusätzlich durch Abgase vorbelastet sind. Zudem geht von großen Verkehrstrassen eine Zerschneidungswirkung für das Landschaftsbild aus und stört nachhaltig das dortige Landschaftserleben. Auch wirkt die durch die Trassen verursachte Habitatzerschneidung als negativer ökologischer Faktor. Die bevorzugte Lenkung der Samtgemeinde auf den vorgenannten 500-m-Korridor längs von Autobahnen und Schienenwegen ist daher städtebaulich zum Schutz der unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume in der Samtgemeinde angemessen und geboten. Sie führt auch die im Zuge der 54. FNP-Änderung durch die Samtgemeinde Sittensen aufgestellte Konzeption konsequent fort (**besonders gewichtiger Gunstfaktor**). Angesichts der Einführung eines Privilegierungstatbestandes für Freiflächen-Photovoltaikanlagen entlang eines 200m-Korridors von mehrgleisigen Schienensträngen und Bundesautobahnen gilt zudem, dass

Erweiterungsflächen zu einem innerhalb der vorstehenden Kulisse zulässigen Vorhaben (positiv beschiedene Bauvoranfrage ausreichend) immer als städtebaulich prinzipiell geeignet anzusehen sind, wenn der konkreten Erweiterungsfläche im Übrigen keine Ausschlussfaktoren entgegenstehen.

- Flächen mit technischer und/oder baulicher Vorprägung, zum Beispiel:
 - in räumlicher Nähe zu Stallungen, Biogasanlagen, Windkraftanlagen, Gülleanlagen, Schießanlagen oder sonstiger störender Vorbebauung
 - in räumlicher Nähe von sonstigen Infrastrukturtrassen z.B. Freileitungen, Gas-Pipelines etc.
 - angrenzend an Gewerbe- und Industriegebiete

Da auf Grund der technischen Vorbelastung bereits eine Zerschneidungswirkung für das Landschaftsbild bewirkt wird und nachhaltig das Orts-, Kultur- und Landschaftserleben gestört ist, stellt dies einen **besonders gewichtigen Gunstfaktor** dar.

- Geringe Einsehbarkeit und keine schädigende Fernwirkung der Anlage aufgrund entsprechender Geländetopografie und/oder sonstiger natürlicher Abschirmwirkung (z.B. Bewaldung)
- Keine angrenzende Wohnbebauung oder sonstige Störung (z.B. durch Blendung) von Siedlungsgebieten
- Verfügbarkeit von und Nähe zu Netzeinspeisepunkten (natur- und infrastrukturenschonende Erdkabeltrasse)
- Gebiete mit niedrigwertigem Landschaftsbild entsprechend dem Landschaftsrahmenplan (Kategorie „Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung“, Karte 2)
- Möglichkeit von Synergien mit anderen erneuerbaren Energien, z.B. Kombination Wind-PV, Speichereinrichtungen.
- Flächen mit Wasserstofferzeugungspotential

Durch das Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht wurde eine partielle Privilegierung für Vorhaben, die der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff dienen und die zu Windenergie- oder Photovoltaik-Anlagen hinzutreten, eingeführt. Sofern an einem Standort auf Grund seiner Nähe zu entsprechenden Infrastruktureinrichtungen die (zukünftige) Möglichkeit besteht, neben der Photovoltaikanlagen ein privilegiertes Vorhaben zur Wasserstoffherstellung zu errichten und/oder grünen Wasserstoff in das von Gasunie geplante Wasserstofftransportnetz [HyperLink](#) bzw. im Wege der

direkten Beimischung in das bestehende Erdgasnetz einzuspeisen, liegt ein **besonders gewichtiger Gunstfaktor** vor.

- Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten (Kategorie „Kohlenstoffhaltige Böden mit Treibhausgas-Speicherpotenzial, durch derzeitige Nutzung beeinträchtigt“ gemäß Landschaftsrahmenplan, Karte 3), sofern die Freiflächen-Photovoltaikanlage auf derzeit intensiv bewirtschafteten Flächen entsteht. Durch den hierdurch bewirkten Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird die CO₂-Emissionen dieser Böden reduziert.

2.4. Anwendbarkeit des Kriterienkataloges

Liegt für eine potentielle Solarfläche ein oder mehrere Ausschlussfaktoren nach Ziffer 2.1. vor, so scheidet dieser Standort in der Regel für eine Nutzung zur Errichtung einer Freiflächen-Solaranlage aus.

Treffen auf eine potentielle Solarfläche ein oder mehrere Restriktionsfaktoren nach Ziffer 2.2. zu, führt dies zu einem besonderem Abwägungserfordernis des jeweiligen, betroffenen Belanges, auch im Rahmen einer Alternativenprüfung. Insbesondere, wenn zugleich ein oder mehrere Gunstfaktoren auf die Fläche zutreffen, kann die Gesamtbetrachtung dazu führen, dass die betreffende Fläche insgesamt als potentiell geeignet für Solar zu betrachten ist. Dabei sind in der Gesamtbetrachtung „*besonders gewichtige*“ Gunst- oder Restriktionsfaktoren mit entsprechend hervorgehobener Bedeutung in die Abwägung einzustellen.

Klarstellend bedarf es nicht, dass sämtliche nach obiger Ziffer 2.3. genannten Gunstfaktoren auf ein Plangebiet zutreffen, um dieses als für Solar geeignet zu bewerten. So können Planungsräume, die zwar anhand der Gunstfaktoren nur über eine vergleichsweise geringe Eignung für Freiflächen-PV-Anlagen verfügen, dennoch in Betracht kommen, wenn sie über keine entgegenstehenden Belange (Restriktionsfaktoren) verfügen. Eine Offenheit zur Weiterentwicklung der Kriterien im Rahmen einer Fortschreibung der Konzeption, auch in Abhängigkeit von zukünftigen Zubau-Zielgrößen und veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen, ist dabei erforderlich und beabsichtigt.

3. Regionale Wertschöpfung

Der Rat der Samtgemeinde hat es sich zum Ziele gemacht, zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft, der lokalen Teilhabe der Kommune und der Bürger sowie zur Akzeptanzerhöhung, dass für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die einen Flächenbedarf von über 10 Hektar haben, ein Konzept zur regionalen Wertschöpfung vorzulegen ist.

Gegenwärtig werden bei zahlreichen Projekten Möglichkeiten gesucht, Bürger und Gemeinden an dem Erfolg solcher Projekte zu beteiligen. Die Notwendigkeit solcher Beteiligungen hat sich zuletzt allerdings wieder etwas reduziert, da durch die Neuregelung in § 6 EEG die Möglichkeit besteht, jedenfalls die Gemeinden auf einfache und effiziente Weise mit 0,2 EURCent/kWh zu beteiligen. Der Rat der Samtgemeinde möchte aber dennoch sicherstellen, dass zukünftige Antragsteller dieses politische Ziel bereits bei der Antragstellung berücksichtigen und fordert daher bei jedem Antrag ein Konzept, welches die regionale Wertschöpfung sicherstellt. Festzuhalten bleibt, dass nicht alle der nachfolgend aufgeführten Möglichkeiten zur lokalen Teilhabe bzw. regionalen Wertschöpfung abgebildet werden müssen. Welche Beteiligungsmodelle am besten zu den Bürgern in einer Ortschaft passen und welche Anforderungen in der Praxis auch umsetzbar sind, ohne den Projektausbau zu verhindern, ist stets einzelfallbezogen zu betrachten. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können auch ergänzt werden: Die Antragsteller sind insoweit frei, weitere Beteiligungsmöglichkeiten zu ergänzen und im Rahmen der Antragstellung vorzustellen. Dem Rat der Samtgemeinde Sittensen ist es jedoch wichtig, dass bei Antragsstellung ein Konzept zur regionalen Wertschöpfung mit verschiedenen Bausteinen vorgelegt wird, um eine gewisse Akteursvielfalt in der regionalen Wertschöpfung zu generieren.

3.1. Möglichkeiten der lokalen Teilhabe

3.1.1. Direkte Beteiligung an der Projektgesellschaft

Bei dieser Variante werden interessierte Bürger direkt Gesellschafter der das Projekt betreibenden Zweckgesellschaft („**Projektgesellschaft**“). Die Projektgesellschaften sind meistens Kommanditgesellschaften in Form der GmbH & Co. KGs, wegen der Beurkundungspflicht seltener GmbHs und nur mitunter eingetragene Genossenschaften. Die Bürger werden bei der Kommanditgesellschaft beschränkt haftende Gesellschafter (Kommanditisten). Sie leisten eine Einlage in die Projektgesellschaft und sind an deren

handelsrechtlichen Ergebnis mit einem ihrer Einlage entsprechenden Quote beteiligt.

Die genauen regulatorischen Anforderungen und die Prüfung der Prospektpflicht unterliegen dabei dem Antragsteller und sind von diesem auszugestalten.

3.1.2. Gründung einer Energiegenossenschaft

Mittlerweile bilden sich sog. Energiegenossenschaften, die Projekte entwickeln. Dies setzt aber eine lokale Initiative voraus und es bestehen faktische Grenzen bei größeren Projekten. Die Samtgemeinde Sittensen ist jedoch im Hinblick auf die Akteursvielfalt bereit, auch Energiegenossenschaften unter Beteiligung lokaler Akteure als geeignete Beteiligungsmodelle anzuerkennen.

3.1.3. Nachrangdarlehen- Schwarmfinanzierung

Eine Alternative zur gesellschaftsrechtlichen Beteiligung ist eine rein finanzielle Beteiligung über ein verzinsliches Darlehen. Hierbei „leiht“ der Bürger der Projektgesellschaft einen bestimmten Geldbetrag und erhält diesen nebst Zinsen zurückgezahlt. Diese Darlehen werden dabei über eine Internetplattform vertrieben. Sie erstellt für einen interessierten Projektierer die Internetplattform und wickelt die Beteiligungen ab.

Da die Entgegennahme von fremdem Geld gegen Zinsen bei unbedingter Rückzahlungspflicht als Bankgeschäft nach dem Kreditwesengesetz (KWG) einzustufen ist, kann das Darlehen nur als sog. Nachrangdarlehen eingeworben werden.

Die genauen regulatorischen Anforderungen und die Prüfung der Prospektpflicht unterliegen dabei dem Antragsteller und sind von diesem auszugestalten.

3.1.4. Beteiligung nach § 6 EEG

§ 6 EEG erlaubt es Anlagenbetreibern, der Standortgemeinde eine einseitige Zuwendung in Höhe von 0,2 EURCent/kWh erzeugtem Strom zukommen zu lassen. Diese Zuwendung darf ohne Gegenleistung der Gemeinde gewährt werden, d.h. die Gemeinde bekommt den vorgenannten Betrag jährlich während der Laufzeit der Anlage ausgezahlt. Die Zuwendung muss schriftlich vereinbart werden.

Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EEG 2021 dürfen Vereinbarungen über die Zuwendungen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen vor Genehmigung der Anlage

geschlossen werden, jedoch nicht vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans für die Fläche zur Errichtung der Anlage. Damit soll sichergestellt werden, dass die Entscheidung der Kommune über den Bebauungsplan unbeeinflusst von einer möglichen Zahlung des Anlagenbetreibers erfolgt. Aus diesem Grund wird daran angelehnt, dass sonstige Erklärungen und Verträge durch die Kommune oder die Samtgemeinde erst nach Satzungsbeschluss unterzeichnet werden.

3.1.5. Fremdkapital von lokalen Banken

Der Rat der Samtgemeinde begrüßt, wenn der Antragsteller notwendiges Fremdkapital von lokal ansässigen Banken oder Sparkassen in Anspruch nehmen. Hierdurch werden die lokalen Banken und Sparkassen gestärkt und können in einer neuen Finanzierungsklasse Darlehen ausreichen.

3.1.6. Weitere Möglichkeiten der Beteiligung

Die von Ziffer 3.1.1 bis 3.1.6 genannten Möglichkeiten stellen lediglich Beispiele für verschiedene Bausteine der regionalen Wertschöpfung dar. Dem Antragsteller steht frei, von diesen Möglichkeiten zu wählen oder weitere Alternativen vorzuschlagen. Wenn alternative Möglichkeiten vorgeschlagen werden, sind diese zu erläutern.

3.2. Umsetzung des Konzeptes zur regionalen Wertschöpfung

Im weiteren Verfahren (nach Aufstellungsbeschluss) sollen Antragssteller bzw. Vorhabensträger ihr Konzept konkretisieren und, soweit möglich und rechtlich zulässig, hierzu eine Selbstverpflichtungserklärung abgeben. Da eine rechtlich bindende Verpflichtung des Vorhabensträgers zur Umsetzung eines bestimmten Konzeptes in einem frühen Projektstadium vielfach nicht möglich ist, erwartet die Samtgemeinde, dass ein Vorhabensträger die Prozesse transparent umsetzt, insbesondere das Bedürfnis nach Orientierung und Einsicht der Bürger und Bürgerinnen berücksichtigt, und auf Nachfrage den Umsetzungsfortschritt des Konzepts in geeigneter Form belegt.

4. Checkliste für Antragsteller

Der Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich erfordert Bauleitplanverfahren. Auf der Ebene der Gemeinde erfolgt dies grundsätzlich mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB). Auf Ebene der Samtgemeinde ist regelmäßig die parallele Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Verfahren sind dabei aufgrund der notwendigen Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange ergebnisoffen.

Interessenten, die auf dem Samtgemeindegebiet eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichten wollen, müssen gegenüber der Samtgemeinde nachvollziehbar in einem Antrag darlegen, dass ihre Projekte den Kriterien entsprechen und wie sie ihr Projekt im Hinblick auf die in der Checkliste benannten Aspekte ausgestalten werden. Ebenso soll dargelegt werden unter welchen Bedingungen eine Beteiligung gemäß Ziffer 3. realisiert werden soll. Einen formellen Rahmen gibt die Samtgemeinde dafür jeweils nicht vor.

Um den Antrag prüfen zu können, sind bei Antragstellung nachzuweisen, welche Gunst-, Ausschluss- und Restriktionskriterien vorliegen. Die Checkliste gibt vor, welche Informationen die Samtgemeindeverwaltung zur Prüfung des Antrages benötigt. Die Samtgemeinde behält sich vor, fehlenden Unterlagen nachzufordern und unvollständige nicht prüffähige Anträge an den Antragsteller zurückzusenden.

Zur transparenten und objektiven Beurteilung der Anfragen, müssen Anträgen auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes die folgenden Unterlagen und Informationen beigelegt werden:

1. Standort

- a. Lageplan mit Einzeichnung des Projektgebietes.
- b. Bezeichnung der konkreten Flurstücke (Gemarkung, Flur, Flurstücknummer) mit jeweiliger Angabe zum Eigentümer und zur Größe.
- c. Nachweis der Verfügbarkeit der Grundstücke (z.B. Vollmacht des Grundstückseigentümers, Bestätigung des Grundstückseigentümers über den Abschluss eines Pachtvertrages).
- d. Auszug aus den zeichnerischen Darstellungen des geltenden RROP betreffend das Projektgebiet mit Einzeichnung der Projektflächen.

2. Projekt

- a. Angabe der geplanten Erzeugungsleistung (kWp/MWp).

- b. Angabe des geplanten Montagesystems (fest aufgeständerte Standardssysteme, Nachführsysteme (einachsig, zweiachsig) oder Sonderformen wie Agri-PV).
- c. Wenn möglich sind hier bereits Beispielbilder beizulegen.
- d. Angaben über die geplante Umzäunung der Anlage, sowie möglicherweise zu Bewirtschaftung der Fläche unterhalb der Photovoltaikmodule und zur Pflege der Fläche
- e. Wenn notwendig eine sog. „Grünpächtererklärung“, welche belegt, dass der aktuelle landwirtschaftliche Pächter spätestens bei Baubeginn gegen Zahlung einer Aufwuchsentschädigung die Fläche freigibt. Sofern hierzu ein landwirtschaftlicher Pachtvertrag vorzeitig beendet wird, soll dem landwirtschaftlichen Pächter eine Entschädigung gezahlt werden, die den auf Grund der vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses entgangenen Gewinn angemessen entschädigt.

3. Zusage durch den Netzbetreiber (zumindest in Textform)

- a. zur Netzanbindung
- b. zur Anschlussleistung (MW) und
- c. zum Netzanschlusspunkt

unter Bestätigung, dass die Kabeltrasse unterirdisch erfolgt.

Die geplante Erzeugungsleistung des Projekts muss dabei der zulässigen Leistung am Netzanschlusspunkt entsprechen.

Sofern noch keine Zusage durch den Netzbetreiber vorliegt, genügt ein Nachweis über eine entsprechende Netzanfrage für das Projekt; in diesem Fall muss die Zusage des Netzbetreibers binnen einer Frist von 2 Monaten nachgewiesen werden.

4. Vorhabenträger

- a. Angaben zum Vorhabenträger (bei juristischen Personen unter Beifügung eines Handelsregistrauszuges).
- b. Bei neu gegründeten Projektgesellschaften: Angaben zu dem dahinterstehenden, wirtschaftlichen Berechtigten bzw. Unternehmen; bei juristischen Personen unter Beifügung eines entsprechenden Handelsregistrauszuges.
- c. Angaben, ob das Projekt durch den genannten Vorhabenträger gebaut und dauerhaft selbst gehalten oder bei Baureife bzw. Inbetriebnahme der Anlagen veräußert werden soll.

5. Konzept zur kommunalen Wertschöpfung

Angaben über die geplanten Beteiligungsmöglichkeiten für Kommune, Samtgemeinde und Bürger:innen nach Ziffer 3.

Des Weiteren ist Anträgen die nachfolgende Tabelle ausgefüllt und nebst der erforderlichen Dokumentation in Form von Plänen, textlichen Erläuterung und Bildern (soweit nachfolgend genannt) beizufügen.

Thema	ja / nein / teilweise	ergänzende Dokumentation
Liegt das Projektgebiet an einer der nachstehenden Vorranggebiete (gemäß LROP oder RROP)? VR Siedlungsentwicklung, zentrale Siedlungsgebiete, VR Versorgungskern, VR hafenorientierte wirtschaftliche Anlagen, VR industrielle Anlagen VR Natur und Landschaft, VR Grünlandbewirtschaftung, VR Natura 2000, VR Verbesserung des Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts, landschaftsbezogene Erholung, VR Biotopverbund, VR kulturelles Sachgut, VR Rohstoffgewinnung, VR Tourismusschwerpunkt, VR regional bedeutsame Sportanlage, VR für Linieninfrastruktur, VR für standörtliche Infrastruktur, VR für bodengebundene Leitungen, VR Hochwasserrückhaltebecken, VR Sperrgebiet (militärische Nutzung, <u>nicht</u>: aufgegebene militärische Liegenschaften), Naturschutzgebiete (§ 23 Abs. 2 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete mit Bauverbot (§ 26 Abs. 2 BNatSchG), Natura 2000-Gebiete		wenn ja (auch teilweise): Angabe welche raumordnerischen Vorbehaltsgebiete betroffen sind.
Liegt das Projektgebiet im/am Wald?		--
Liegt das Projektgebiet in Siedlungsnähe / angrenzend zu wohnlich genutzten Gebäuden?		wenn ja (auch teilweise): Angabe zum Abstand der Anlagen zur letzten Wohnbebauung sowie Angabe zu eventuell bestehendem, natürlichen Sichtschutz.
Liegt das Projektgebiet in einem Gebiet, für welches gemäß geltendem RROP der Vorbehalt Landwirtschaft gilt?		wenn ja (auch teilweise): Angabe (a) zur aktuellen Nutzung (Acker, Grünland) sowie (b) der BK50-Wertstufe der vom landwirtschaftlichen Vorbehalt betroffenen Fläche(n) und (c) Angaben zum Zuschnitt, Lage im Bezug auf Entfernung von Hofstellen, Erreichbarkeit und Exposition (Hangneigung)

Liegt das Projektgebiet in einem sonstigen Vorbehaltsgebiet gemäß RROP?		wenn ja (auch teilweise): Angabe welche raumordnerischen Vorbehaltsgebiete betroffen sind.
Liegen die Flächen längs von Autobahnen und Schienenwegen (mit Eisenbahnbetrieb) innerhalb der EEG-Förderkulisse von derzeit 500 m?		--
Trifft auf das Projektgebiet eine vorbelastende Nutzung zu (Beispiele nachfolgend)? Versiegelte Flächen, Konversions- oder Brachflächen, kontaminierte Flächen, stillgelegte Abfalldemonien		wenn ja (auch teilweise): Konkretisierende Angaben.
Sind Synergien mit andern EE-Anlagen geplant? (z.B. Speicher, grüner Wasserstoff)		wenn ja: Konkretisierende Angaben.
Liegt für die Flächen bereits eine belastende technische und/oder bauliche Vorprägung in der direkten Umgebung (Beispiele nachfolgend) vor? Hochspannungsleitungen, Windparks, Biogasanlagen, Umspannwerke, Stallungen, Funkmasten, sonstige technische, landwirtschaftliche oder industrielle/gewerbliche Einrichtungen/Anlagen, die das Landschaftserleben störend prägen.		wenn ja: Konkretisierende Angaben.

5. Sonstiges

Vom Antragsteller ist eine Rückbauverpflichtung für die Freiflächen-Photovoltaikanlage zu übernehmen. Das Baurecht wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur für diesen Zweck geschaffen und somit ist die Anlage nach Stilllegung wieder zurückzubauen. Sollte der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans seitens der Gemeinde/Samtgemeinde beschlossen werden, sind sämtliche Kosten der Bauleitplanung vom Antragsteller zu tragen, inklusive der Kosten für die Fachgutachten und sonstige Kosten. Dazu wird vor Aufstellungsbeschluss ein Planungskostenübernahmevertrag geschlossen. Anschließend wird durch die Samtgemeinde ein geeignetes Büro mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren beauftragt.

Die Wahrung kommunaler Interessen regelt ein städtebaulicher Vertrag. Detaillierte Vereinbarungen zur Ausgestaltung des Projektes, die nicht im Bebauungsplan geregelt werden können, werden vor Satzungsbeschluss verbindlich in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.