

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Geislingen mit den Gemeinden Kuchen und Bad Überkingen

Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

**im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67
„Freiflächen Photovoltaikanlage Eybach
(Christofshof)“**

Begründung

Entwurf

Stand: 13.01.2026



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de

1 Anlass, Erfordernis, Bedarf und Ziel der Planung

Anlass und Ziel für die Bauleitplanung bilden die bundespolitisch wie auch gesellschaftlich gesteckten Zielen der sogenannten Energiewende und damit verbunden die Abkehr von der Nutzung fossiler und klimaschädlicher Ressourcen bei der Erzeugung von Energie und in der Folge einer Fokussierung auf die Nutzung erneuerbarer Energien.

Entsprechend § 10 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 07.02.2023 soll unter Berücksichtigung der internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzziele und -maßnahmen die Gesamtsumme der Treibhausgasemissionen in Baden-Württemberg im Vergleich zu den Gesamtemissionen des Jahres 1990 zur Erreichung der Netto-Treibhausgasneutralität bis 2040 schrittweise verringert werden. Bis zum Jahr 2030 soll in diesem Sinne eine Minderung um mindestens 65 Prozent erfolgen. Gemäß der Klima-Rangfolge in § 3 KlimaG BW sollen dabei bei energiebedingten Treibhausgasemissionen das Vermeiden und Verringern der Emissionen in erster Linie durch Einsparung und effiziente Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie sowie durch den Ausbau und die Nutzung erneuerbarer Energien erreicht werden.

Dem Ausbau der Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen kommt damit neben dem Ausbau der Windkraft eine Schlüsselrolle zur Erreichung der bundespolitischen und landesweiten Klimaschutzziele zu. Aber auch auf kommunaler Ebene besteht in der Stadt Geislingen das kommunale Ziel, die lokale Erzeugung von Energie zu fördern und einen lokalen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Im Hinblick auf das Planungserfordernis sieht sich die Stadt Geislingen daher in der Pflicht, über die kommunale Planungshoheit einen Beitrag zur Ermöglichung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu leisten und damit auf der lokalen Ebene die Erzeugung erneuerbarer Energien zu unterstützen.

In der Stadt Geislingen gibt es seit längerem Freiflächen-Photovoltaikanlagen mit ca. 2,95 ha im planungsrechtlichen Innenbereich, nämlich im Gewerbegebiet Espan (ca. 17.300 m²) und auf den Flächen der ehemaligen Radarstation in Türkheim (ca. 12.200 m²).

Der Gemeinderat der Stadt Geislingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21. Juli 2021 über vier konkrete und verschiedene allgemeine Anfragen, sowie Kriterien und Leitlinien zur Ausweisung von Standorten für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet diskutiert. Dabei wurde beschlossen, dass bis 2026 eine Potenzialfläche von 25 ha zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Verfügung gestellt werden soll um einen Anteil am weiteren Ausbau der Photovoltaik zu leisten. Zudem wurde beschlossen von den vorliegenden Anfragen den Standort beim Christofshof auf Gemarkung Eybach weiterzuverfolgen.

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ergibt sich aus der planungsrechtlichen Ausgangssituation, dass Freiflächenphotovoltaikanlagen mit Ausnahme der in § 35 (1) Nr. 8 dargestellten Fälle grundsätzlich nicht von den Privilegierungstatbeständen des § 35 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfasst sind. Auch eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit als sonstige Vorhaben nach § 35 (2) BauGB scheidet aus, da regelmäßig eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegen wird.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von PV-Freiflächenanlagen, die im Außenbereich errichtet werden sollen, erfordert daher generell und so auch am Standort beim Christofshof eine gemeindliche Bauleitplanung, d.h. grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplans und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt entsprechend der im Bebauungsplanverfahren Nr. 67 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Eybach (Christofshof)“ vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist es damit, die rechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage am Standort beim Christofshof zu schaffen.

Damit soll

- die lokale Erzeugung regenerativer Energien mittels der Nutzung von Solarenergie unterstützt,
- der Einsatz fossiler Brennstoffe durch die Nutzung der erzeugten Energie auch für den Eigenverbrauch reduziert,
- über die Nutzung der Solarenergie und einem konzeptionell breiten Ansatz ein nachhaltiger kommunaler Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Stadtbezirk Eybach westlich des Christofshofs.

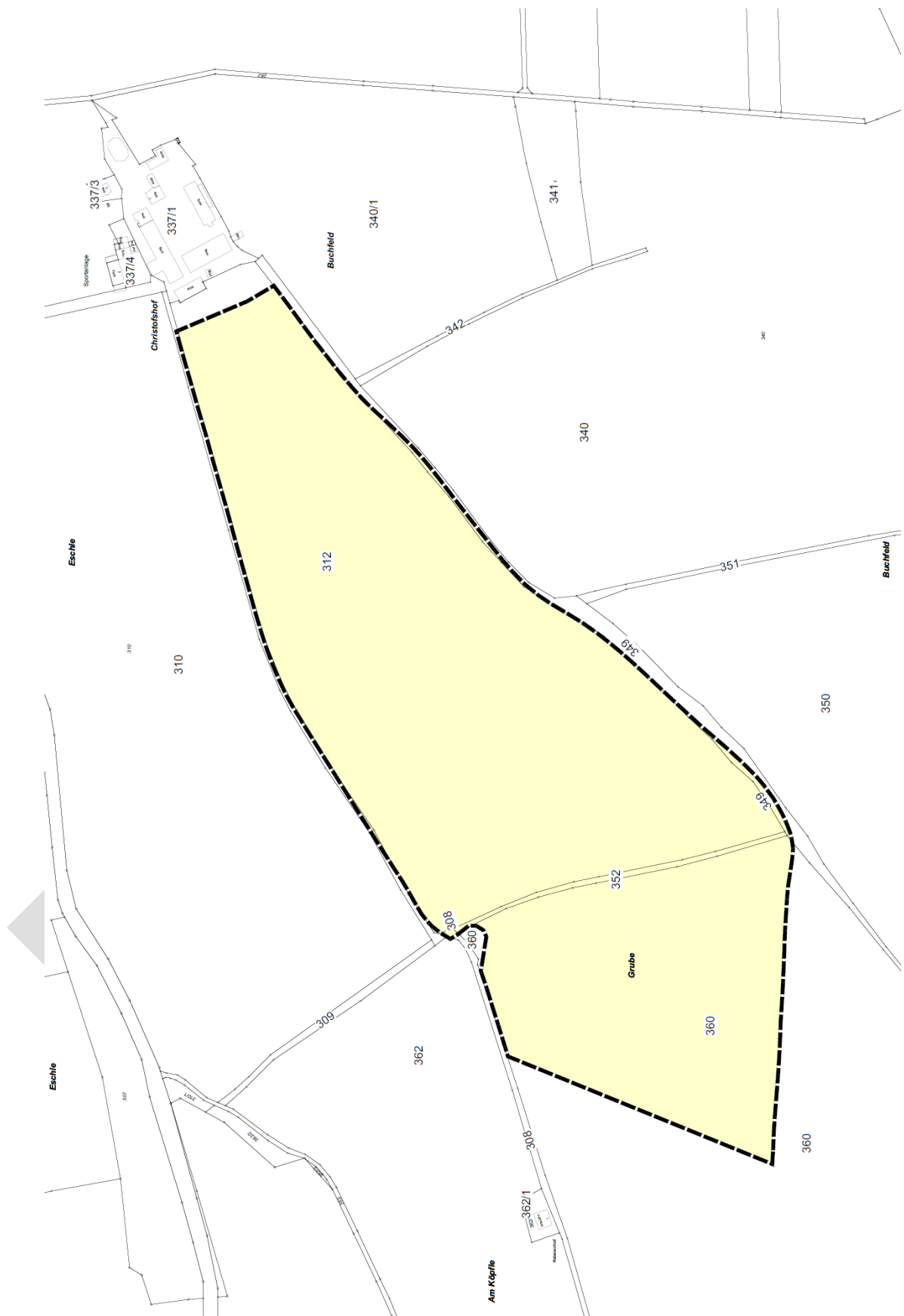
Der Plangeltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den vorhandenen Feldweg (Flst- 308) sowie den Gehölzstandort auf Flst. 360,
- im Osten leicht abgerückt durch den Christofshofs sowie die westlich daran angrenzende Brennholzaufbereitung,
- im Südosten durch den vorhandenen Feldweg (Flst. 349),
- und im Südwesten durch den Feldweg nördlich der Waldfläche auf Flst. 360

Der Geltungsbereich beinhaltet ganz oder teilweise die folgenden Flurstücke:

308 (Teilfläche), 312 (Teilfläche), 349 (Teilfläche), 352, 360 (Teilfläche), Gemarkung Eybach und umfasst eine Fläche von ca. 16,49 ha.

Abb.: Abgrenzung des Plangebiets (nicht genordet)

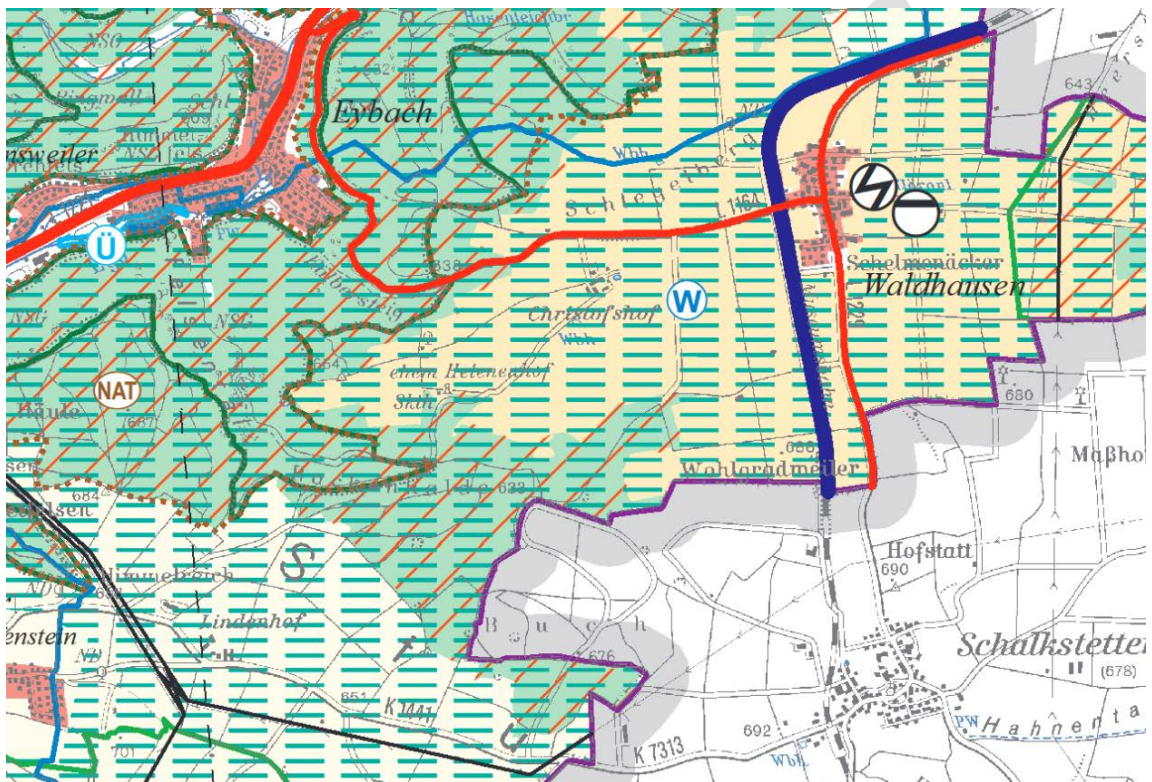


3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Region Stuttgart

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet vollständig in einem Regionalen Grünzug (Vorranggebiet, PS 3.1.1 (Z)), sowie in einem Gebiet für Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet, PS 3.2.2 (G)).

Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Region Stuttgart (Quelle: Verband Region Stuttgart, 2024)



Entsprechend den derzeit geltenden Plansätzen würde eine Freiflächen-Photovoltaikanlage an diesem Standort den Zielen der Raumordnung widersprechen:

Plansatz 3.1.1 Regionalen Grünzüge (Z)

(1) Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Regionalen Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs.

Die Regionalen Grünzüge dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Regionale Grünzüge dürfen keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden. Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Erweiterung bestehender standortgebundener technischer Infrastruktur ist ausnahmsweise zulässig.

...

Plansatz 3.2.2 (G) Gebiete für Landwirtschaft (VBG)*

...

(2) In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Regionalplan-Teilfortschreibung: Solarenergie

Im Zuge der Regionalen Planungsoffensive Erneuerbare Energien hat der Verband Region Stuttgart ein Verfahren zur Teilfortschreibung Solarenergie des Regionalplans eingeleitet. In der Sitzung am 03.12.2025 hat die Regionalversammlung den Satzungsbeschluss der Teilfortschreibung gefasst. Die Rechtskraft wird für ca. April 2026 erwartet.

Im Zuge der Teilfortschreibung wird der Regionale Grünzug für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen geöffnet. Hiervon ausgenommen bleiben Kernflächen und -räume des landesweiten Biotopverbunds, Wald und exponierte Bereiche mit einer Landschaftsbildqualität „sehr hoch“ und „hoch“.

Plansatz 3.1.1 wurde wie folgt ergänzt:

(5) Photovoltaikanlagen auf Freiflächen sind in Regionalen Grünzügen zulässig, sofern die dafür vorgesehenen Standorte nicht in Kernflächen und Kernräumen des Fachplans landesweiter Biotopverbund 1, im Wald oder in exponierten Lagen mit einer „sehr hoch“ oder „hoch“ bewerteten Landschaftsbildqualität gemäß Landschaftsbildbewertung der Region Stuttgart liegen.

Nach der Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung sind die Anlagen zurückzubauen. Eine Umnutzung der Flächen für andere bauliche Nutzungen ist ausgeschlossen.

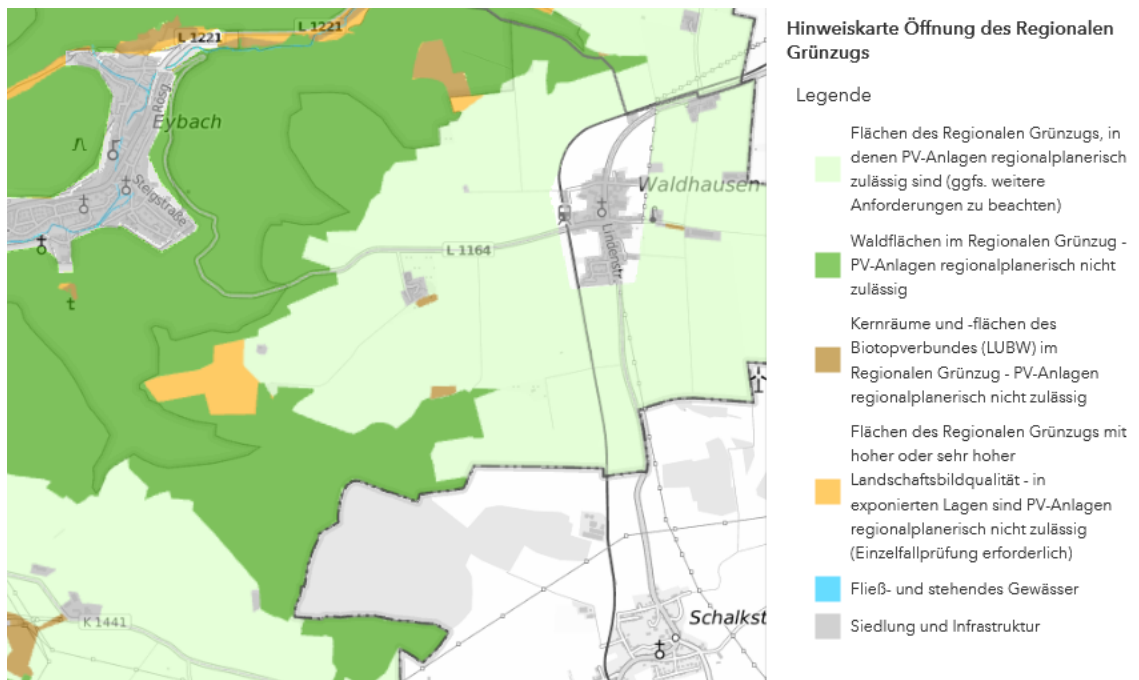
(6) Sofern die in der Raumnutzungskarte festgelegten Gebiete für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen (PS 4.2.1.2.3.2 (G)) die Regionalen Grünzüge überlagern, kommt der in PS 4.2.1.2.3.2 festgelegte Nutzung besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen im Regionalen Grünzug zulässigen Nutzungen zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Hinweiskarte zur Öffnung des Regionalen Grünzugs in der Kategorie „Flächen des Regionalen Grünzugs, in denen PV-Anlagen regionalplanerisch zulässig sind (ggfs. weitere Anforderungen zu beachten)“ dargestellt.

Nach Rechtskraft der Teilfortschreibung ist damit eine Ausweisung eines Sondergebiets für eine Freiflächen-PV-Anlage an diesem Standort grundsätzlich regionalplankonform.

Darüber hinaus liegt das Vorhaben in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft gem. Plansatz 3.2.2 (G) Regionalplan Stuttgart. Vorbehaltsgebiete sind dabei als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete dem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung besonders zu berücksichtigen sind, §§ 4 Abs. 1 S. 1, 7 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 ROG. (Vgl. hierzu auch Darstellung der landwirtschaftlichen Belange auf Seite 9)

Abb.: Auszug aus Hinweiskarte Öffnung des Regionalen Grünzugs (Verband Region Stuttgart, 2024):



Vorhandensein von Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Gebietskulissen von Schutzgebieten nach dem europäischen Recht (Natura2000-Gebiete) oder dem Naturschutzrecht. Westlich abgesetzt des Plangebiets und räumlich getrennt durch Waldflächen befinden sich das Naturschutzgebiet „Eybtal mit Teilen des Längen- und Rohrachtales“, das FFH-Gebiet „Eybtal bei Geislingen“ und das Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“.

Das geschützte Biotop „Feldgehölz östlich Helenenhof (Waldhausen)“ (kleines Feldgehölz bestehend aus ca. 20 m hohen Eschen in zwei Gruppen) liegt nördlich angrenzend an das Plangebiet. Das Biotop wird durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht in Anspruch genommen und auch nicht beeinträchtigt. Zum Biotop hin wird ein Saumstreifen im Randbereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage ausgebildet. Das geschützte Biotop verbleibt zudem außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so dass auch keine Biotopausnahme beantragt werden muss.

Außerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich im Süden jenseits des vorhandenen Schotterwegs ein Naturdenkmal (Hainbuche südöstlich Helenenhof). Durch die Lage des Einzelgehölzes außerhalb des Plangebietes und jenseits des Feldwegs sind auch hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Westlich des Plangebietes existieren im Kontext des Gehölzbestandes um den Helenenhof mit einer Ulme und zwei Linden drei weitere punktuelle Naturdenkmale, welche jedoch ebenfalls von der Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht beeinträchtigt werden und abgesetzt vom Plangebiet liegen.

Nach § 33a NatSchG geschützte Streuobstbestände existieren sowohl innerhalb wie auch angrenzend an den Plangeltungsbereich nicht.

Abb.: Lage zu Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW 2024)



Landesweiter Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Kern- oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbundes Offenland. Ebenso sind keine Wildtierkorridore betroffen.

Abb.: Lage zum großräumigen Biotopverbund (Quelle LUBW 2024)



Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

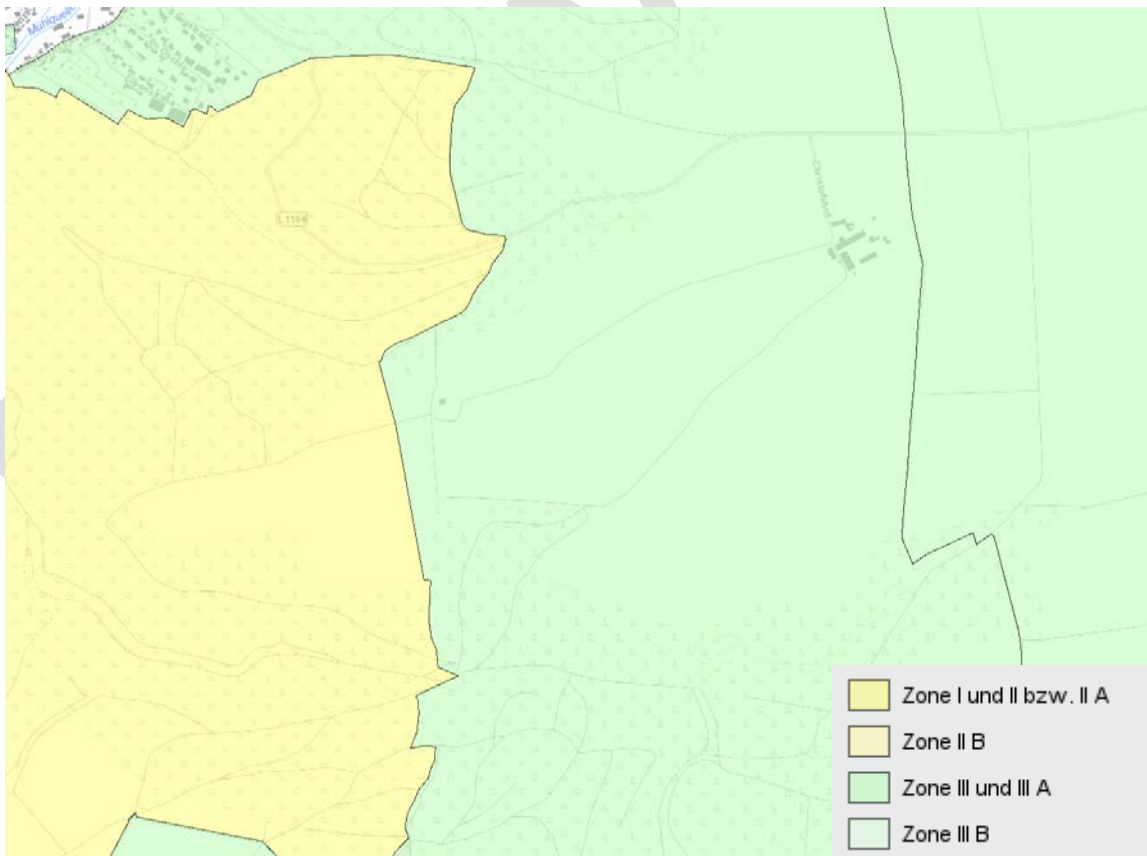
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III und III A der Helenenquelle I und II sowie der Felsentalquelle, Geislingen - Eybach.

Dies steht der Nutzung der Fläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht entgegen. Entsprechende Festsetzungen zum Grundwasserschutz (Unzulässigkeit von unbeschichteten metallischen Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen von Nebenanlagen, Maßgaben zur Reinigung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ohne Reinigungsmittel oder Chemikalien und Aufstellung von Transformatoren in flüssigkeitsdichten, feuerfesten Wannen) werden auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens getroffen.

Im Plangebiet selbst existieren keine natürlichen Gewässer. Eine Hochwassergefährdung besteht nicht.

Vor dem Hintergrund der gegenüber der heutigen ackerbaulichen Nutzung im Zuge der festgesetzten Wiesen- oder Weidenutzung unterhalb der PV-Module gesicherten dauerhaften Bedeckung der Fläche mit Vegetation sind im Hinblick auf Starkregenereignisse und dem damit verbundenen Wasserabfluss Verbesserungen im Hinblick auf die Minderung der Geschwindigkeit des Wasserabflusses und der Versickerung zu erwarten.

Abb.: Wasserschutzgebietszonen (Quelle LUBW 2024)



Altlasten

Innerhalb des Plangebietes existieren nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Plangebiet nicht von denkmalschutzrechtlichen Aspekten berührt.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Dipl.-Biologe Rainer Blum, Pliezhausen, April 2024) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet (Rainer Blum, Pliezhausen, Stand 30.08.2024). Die saP befindet sich aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan momentan in Überarbeitung und wird der Begründung im weiteren Verfahren zum Entwurf beigelegt.

Landwirtschaftliche Belange

Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet bezieht sich auf intensiv ackerbaulich genutzte Flächen.
Die Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten kann den Karten der Flurbilanz entnommen werden.

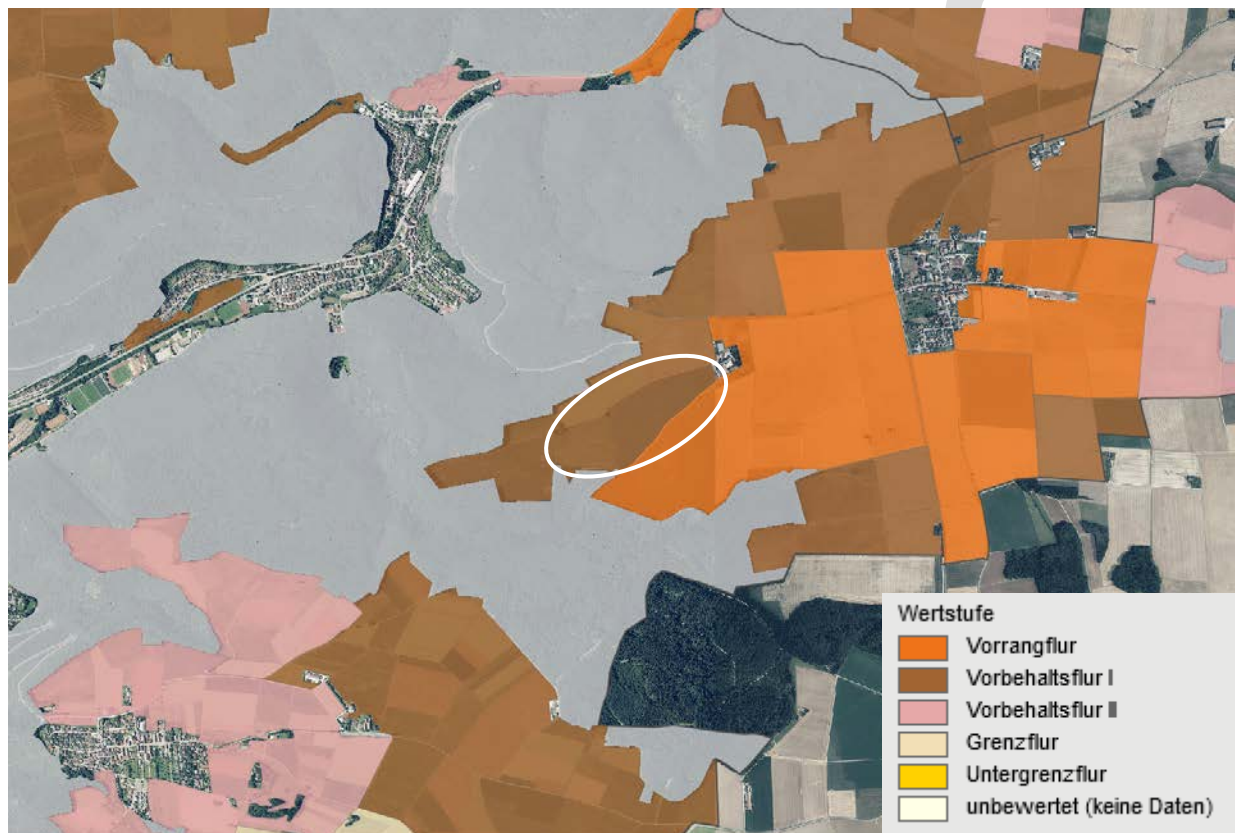
In der Flurbilanz 2022 der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum (LEL) ist das Plangebiet vollständig als Vorbehaltsflur I dargestellt. Nach der VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz vom 31. März 2022 sind Flächen der Vorbehaltsflur I landbauwürdige Flächen und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Hinsichtlich der Bonität der Vorhabenfläche ist festzuhalten, dass unter dem Humus felsiges Material existiert, was dazu führt, dass die Fläche üblicherweise eher mit der Scheibenegge flach bearbeitet wird.

Die Flächen westlich des Christofshofs waren wegen ihrer geringen Einsehbarkeit schon seit längerer Zeit im Fokus für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage und wurden von Seiten des Gemeinderates der Stadt Geislingen auch in Abwägung anderer in Frage kommender Standort priorisiert.

Im Hinblick auf den derzeitigen Bewirtschafter der Flächen ist festzustellen, dass die Pächter

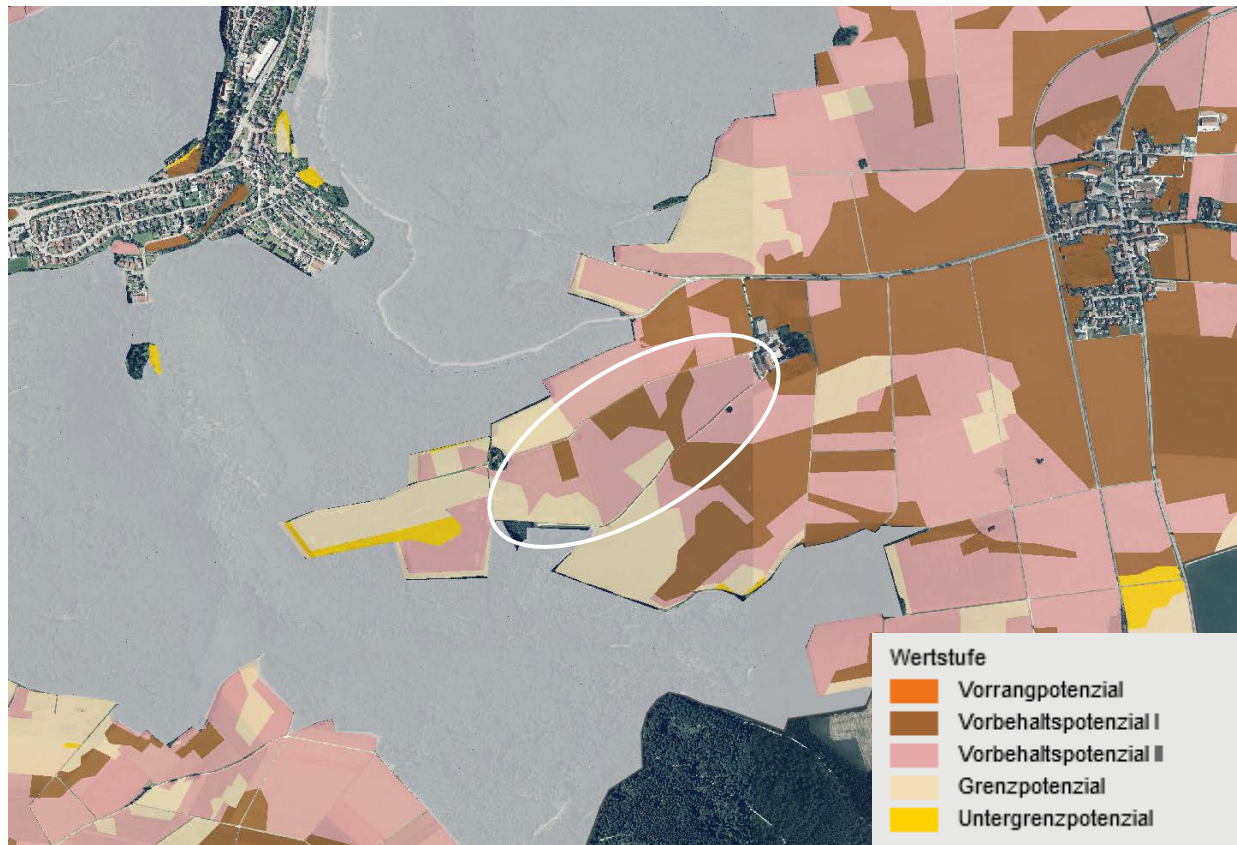
- über in der Summe eine Bewirtschaftungsfläche von > 100 ha verfügen,
- schon seit längerer Zeit über die Entwicklung in Richtung einer FFPV-Anlage am Standort Christofshof informiert sind und sich auf den Flächenentzug betrieblich einstellen konnten
- und die Herausnahme der Flächen bereits über einen seit 2022 laufenden Pachtvertrag geregelt ist.

Abb.: Auszug Flurbilanz 2022 (Quelle: LEL 2024)



Nach der Bodenpotenzialkarte der LEL differenzieren sich die Wertigkeiten deutlich aus und es befinden sich im Plangebiet überwiegend Flächen mit Vorbehaltpotenzial II, sowie mit Vorbehaltpotenzial I und Grenzpotenzial.

Abb.: Auszug Bodenpotenzialkarte (Quelle: LEL 2024)



Forstwirtschaftliche Belange

Südlich an das Plangebiet grenzen Waldflächen an. Gemäß § 4 Abs. 3 LBO wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit der Anlage ein Abstand von 30,0 m zum Waldrand eingehalten.

Rohstoffgeologie

Der Südteil des Plangebiets liegt in einem nachgewiesenen Rohstoffvorkommen von Natursteinen (Kalksteine der Oberjura-Massenkalk-Formation) (L 7324-76; Bearbeitungsstand 2001). Derzeit sind jedoch keine Planungen bzgl. eines möglichen Abbaus bekannt.

4 Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich westlich von Waldhausen auf der Albhochfläche. Der Christofshof mit seiner Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung und der am Westrand des Hofgutes liegenden Brennholzaufbereitung grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an.

Das Plangebiet wird im Norden durch einen Feldweg in Richtung Helenenhof begrenzt. Der Helenenhof mit seinem umgebenden Gehölzbestand liegt leicht westlich abgesetzt zum Plangebiet. Die Grenze nach Süden bildet eine Feldwegeverbindung, welche weiter über die angrenzenden Waldflächen in Richtung Felsental und ins Eybachtal führt.

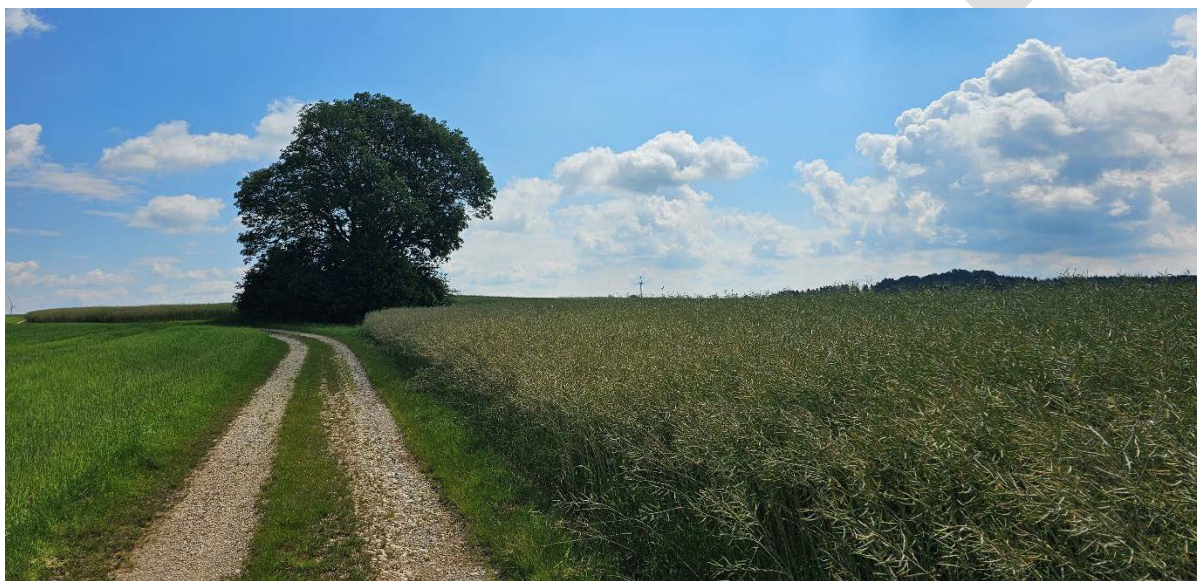
Das Plangebiet wird derzeit durchgängig ackerbaulich genutzt, weist einen offenen Landschaftscharakter mit nur einzelnen Gehölzen auf und ist damit Teil des offenen Landschaftsraumes der Albhochflächen zwischen Schalkstetten, Waldhausen, Steinenkirch, Söhnstetten und Böhmenkich.

In der Fernwirkung ist das Plangebiet aufgrund seiner topografischen Lage nur sehr geringfügig einsehbar. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Waldflächen des tief eingeschnittenen Eybachtals.

Abb.: Luftbild (Quelle LUBW 2024)



Abb.: Bestandsbilder 2024

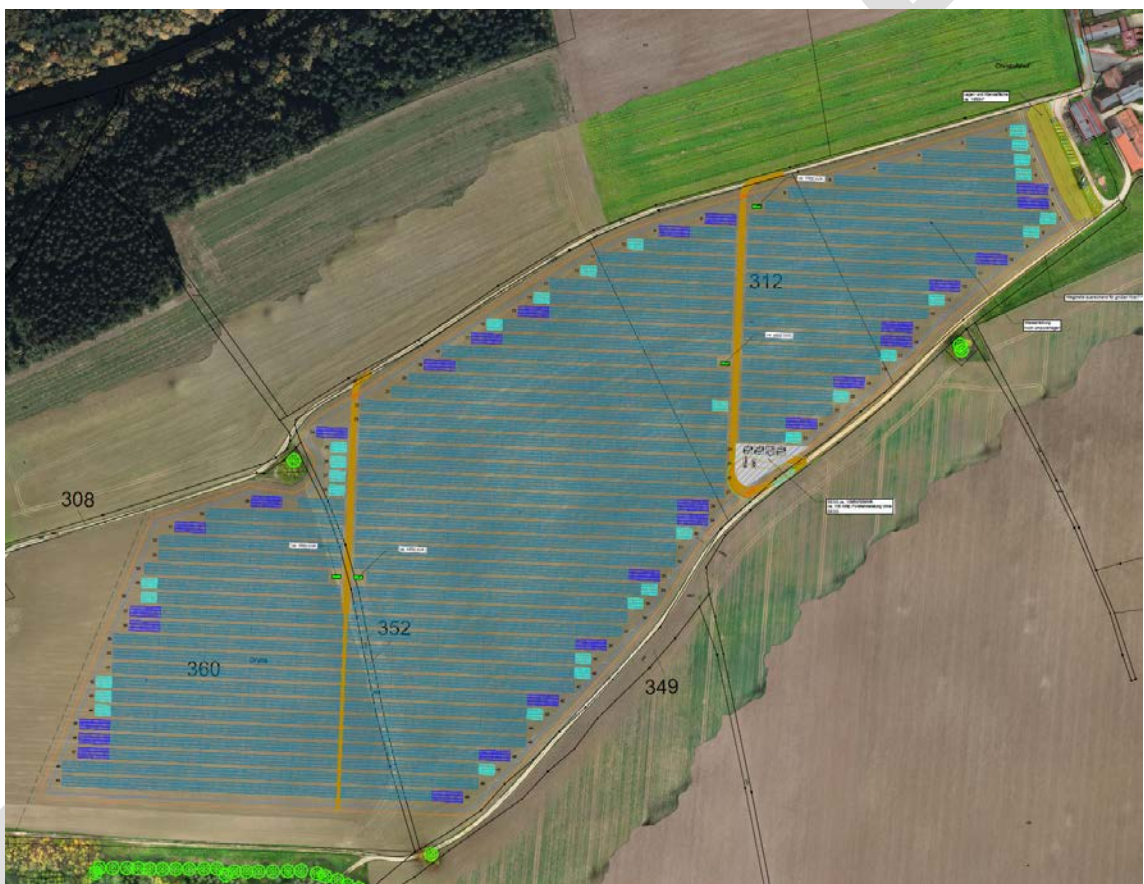


5 Planungskonzept

Die von Seiten der Bürgersolarpark Christofshof GmbH & Co. KG projektierte Freiflächen-Photovoltaikanlage umfasst nach derzeitigem Planungsstand eine Gesamtleistung von ca. 21,2 MWp. Geplant sind dabei in Reihen angeordnete und nach Süden ausgerichtete Modultische.

Die Erschließung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist von den vorhandenen Feldwegen vorgesehen.

Abb.: Belegungskonzept (MaxSolar – Stand 04.08.2025)

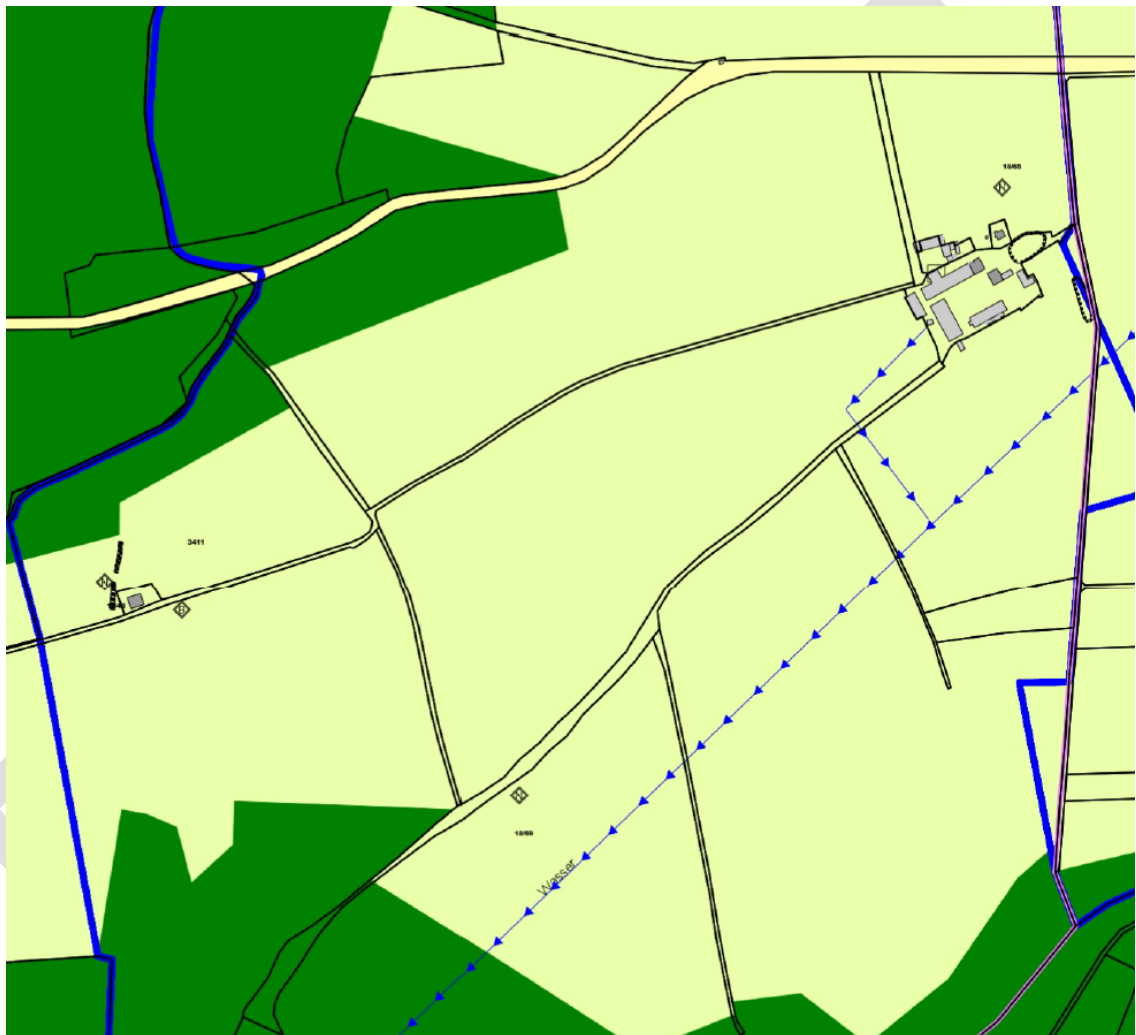


6 Vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Geislingen an der Steige mit den Gemeinden Kuchen und Bad Überkingen stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.

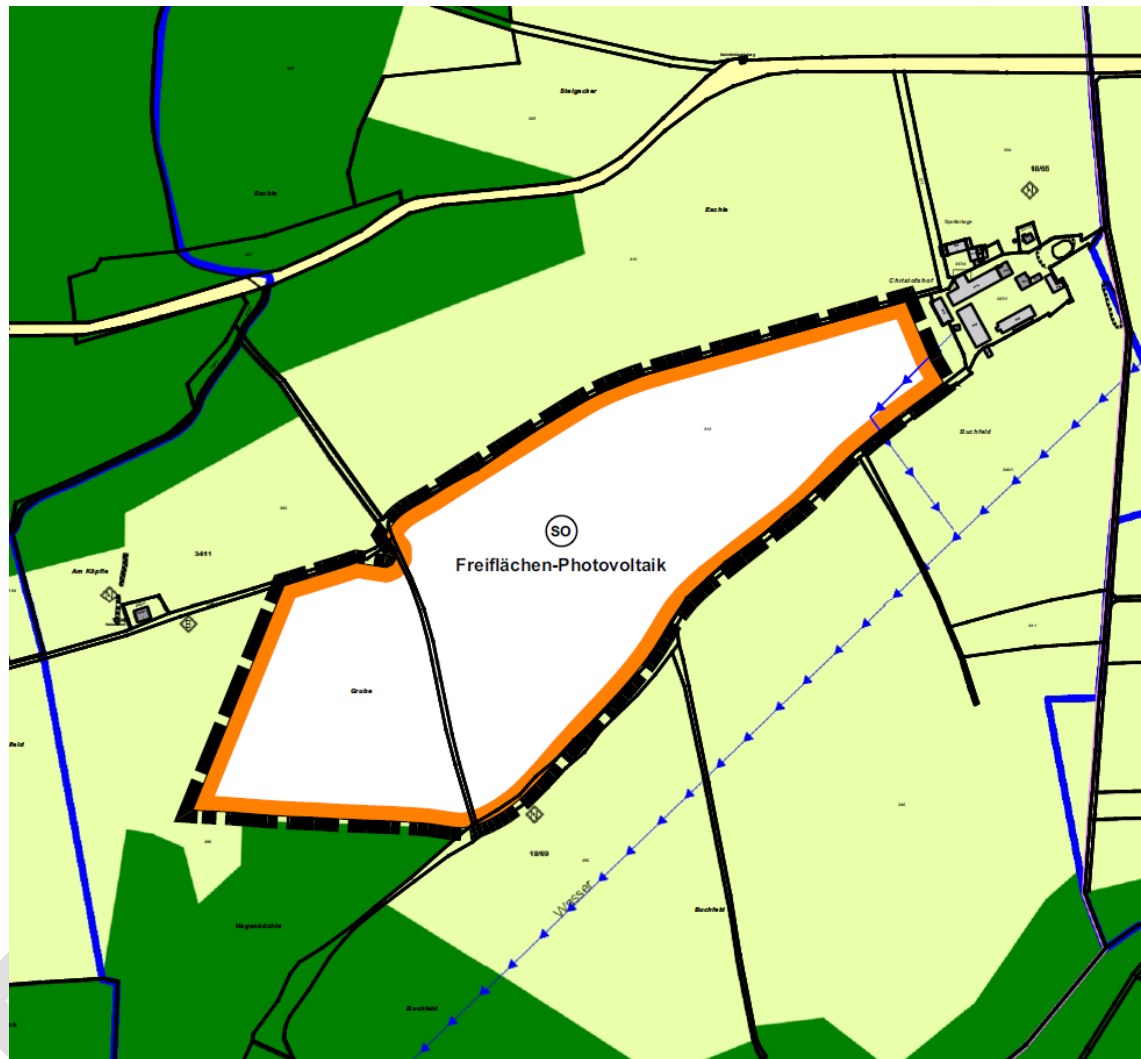
Im Osten ist zudem eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (Wasser) dargestellt. Der genaue Verlauf und der Umgang mit der Wasserleitung wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens geprüft und abgearbeitet.

Abb.: Bestandsdarstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans



Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans am Standort beim Christofshof ist basierend auf dem Planungskonzept und dem Bebauungsplan für die Entwicklung einer Freiflächenphotovoltaikanlage westlich des Christofshofs die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik vorgesehen.

Abb.: Vorgesehene Ausweisung einer Sonderbauflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen



7 Abzusehende Umweltauswirkungen

Bezüglich der für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Umweltauswirkungen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Eybach (Christofshof)“ verwiesen.

8 Flächenbilanz

Gesamtplangebietsfläche	ca. 16,5 ha
Sonderbaufläche Freiflächen-Photovoltaik	ca. 16,5 ha (100 %)

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Sippel, Stand 13.01.2026