**Stadt Amberg**
Marktplatz 11
92224 Amberg

AMBERG

| **Beschlussvorlage** | **Vorlage-Nr:**<br><br>**Erstelldatum:**<br>**Aktenzeichen:** | **005/0016/2021**<br>**öffentlich**<br>**05.02.2021** |
|---|---|---|
| **Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebuungsplanes Amberg 150 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Am Schlackenberg" mit gleichzeitigem 144. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans<br>hier: Auslegungsbeschluss** | | |
| **Referat für Stadtentwicklung und Bauen**<br>**Verfasser: Tomaschek, Andrea** | | |
| **Beratungsfolge** | **24.02.2021** **Bauausschuss**<br>**08.03.2021** **Stadtrat** | |

**Beschlussvorschlag:**

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) – Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 150 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Am Schlackenberg“ vom 24.02.2021, des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 150 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Am Schlackenberg“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 24.02.2021, des Entwurfs zur 144 Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 24.02.2021 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 8

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

**Sachstandsbericht:**

**Planungsanlass**
Der Stadtverwaltung Amberg liegt der Antrag eines Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Entwicklung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem Schlackenberg gegenüberliegend der Sulzbacher Straße 121, der sogenannten Luitpoldhütte.
Der Antragsteller ist Erwerbsvormerkungsberechtigter.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine zeitgemäße Nachnutzung der Fläche der Schlackenhalde. Es werden die Energieziele der Bundesregierung in Zusammenhang mit der Energiewende berücksichtigt.

**Planungsrechtlicher Stand**
Nach Vorliegen des Antrags vom 04.03.2019 auf Erstellung eines vorhabenbezogenen

Bebauungsplans nach §12 BauGB wurde im Stadtrat am 04.11.2019 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet ist nach BauGB dem Außenbereich zuzuordnen und ist im Flächennutzungsplan als private Ausgleichsfläche festgesetzt. Daraus ergibt sich bei einer Nutzung der Fläche ein Bedarf an einer der Nutzungsgröße entsprechenden Ersatzfläche zum Ausgleich, auf der ökologische Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden müssen.

**Planungskonzept**
Das Planungskonzept des Investors sieht eine Photovoltaikanlage für die Einschleusung in das Netz der Bayernwerk AG/ Stadtwerke Amberg vor. Der vorgesehene Einspeisepunkt für die erzeugte elektrische Energie ist das Umspannwerk der Stadtwerke Amberg. Dieses befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite im südwestlichen Anschluss an das Gelände des Schlackenbergs. Die Luitpoldhütte signalisiert jedoch großes Interesse an einer Direktabnahme der PV-Freiflächenanlage. In diesem Fall müsste eine Trasse unter der Bahn hindurchgeführt werden, damit der Einspeisepunkt erreicht werden kann. Der Anschluss ist im Rahmen des Vorhabens herzustellen.

Die Laufzeit der Anlage wird auf 25 Jahre nach Inbetriebnahme begrenzt. Eine Verlängerung um einmalig 5 Jahre ist möglich. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung endet mit der Einstellung des Anlagenbetriebes. Nach der endgültigen Nutzungsaufgabe sind die baulichen Anlagen vollständig (inkl. Kabel, Zaun, Fundamente etc.) rückzubauen. Als Folgenutzung wird extensive Grünlandnutzung entsprechend dem Sanierungskonzept zum Schlackenberg festgesetzt.

In die bestehende Rekultivierungsschicht zum Schutz des Grundwassers darf gemäß Festsetzung des Bebauungsplans nicht eingegriffen werden. Gehölzpflanzungen und zu tief ragende PV-Fundamente sind somit nicht zulässig.

**Fachbeiträge**
Erschließung – Straße:
Die verkehrliche Erschließung ist trotz der trennenden Wirkung der Bahnanlage über einen an die Sulzbacher Straße angebundenen Weg im Süden des Grundstücks gesichert. Der Vorhabenträger übernimmt als Erschließungs- bzw. Pflegeweg den bestehenden Deponieweg.

Erschließung – Entwässerung:
Das anfallende Oberflächenwasser im Sondergebiet wird großflächig in der Drainageschicht des Rekultivierungsbodens in Richtung Entwässerungsgräben abgeleitet, zeitverzögert den Entwässerungsgräben zugeführt und über eine Ablaufkaskade bzw. ein Einlaufbecken in zwei Ableitungsgräben östlich des Geltungsbereiches eingeleitet. Diese führen das Wasser in die Vils ab. Oberflächig ablaufendes Wasser bei z.B. Starkregenereignissen wird ebenfalls über das Grabensystem abgeleitet.

Immissionsschutz – Blendschutz:
Gemäß des für das Gebiet erstellten Blendgutachtens vom 29.01.2021 sind keine Blendungen auf Wohnbebauung oder Verkehrswege durch die Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erwarten, solange die Anlage gemäß des im Vorfeld optimierten PV-Entwurfkonzeptes und unter Realisierung der vorgesehenen Ausrichtung der Modulreihen errichtet wird (siehe Anlage 7). Das Gutachten diente zur Klärung von starken Blendungen auf schützenswerte Orte. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die Ausrichtungen der Modulreihen bereits gemäß dem Blendgutachten eingeplant. Im Bebauungsplan wird die Errichtung von blendfreien PV-Modulen festgesetzt, um nicht nur die umliegende Wohnbebauung, Bahnstrecken und Straßen zu schützen, sondern auch die nicht im Gutachten berücksichtigte Landwirtschaft, deren Wege und die umgebene Natur.

Natur- und Landschaftsschutz - Ausgleich:
Die Flurstücke 1826 und 1827, beide Gemarkung Amberg, befinden sich als Ausgleichsfläche vor Ort, nordöstlich des Geltungsbereichs. Deren Kompensationsumfang beträgt zusammen 6.104 m².
Am Erzberg auf den Flurstücken 1779, 1794, 1795, 1797, 1810, 1810/30 und 1810/31, alle Gemarkung Amberg, befinden sich weitere Ausgleichsflächen mit einem Gesamtkompensationsumfang von 70.802 m².
Auf Flurstück 1793 Gemarkung Mimbach der Gemeinde Hahnbach befindet sich die letzte Ausgleichsfläche mit 18.441 m² Kompensationsumfang. Die Gemeinde Hahnbach beabsichtigt, vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans AM 150 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Am Schlackenberg“ gemäß der neuen Nutzung (Ausgleichsflächen), einen Beschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung zu fassen.
Alle Ausgleichsflächen ergeben zusammen einen Kompensationsumfang von 95.347 m². Der Gesamtkompensationsbedarf der Photovoltaik-Freiflächenanlage von 95.075 m² wird mit diesen Ausgleichsflächen somit vollständig abgedeckt.
Nach dem Rückbau der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist der ursprüngliche Ausgleich auf dem Schlackenberg vom Vorhabenträger wiederherzustellen. Als Folgenutzung wird extensive Grünlandnutzung entsprechend dem Sanierungskonzept zum Schlackenberg festgesetzt.

Natur- und Landschaftsschutz - Landschaftsbild:
Gemäß der erstellten Sichtbarkeitsanalyse vom 05.09.2019 ist für die untersuchten Siedlungskörper keine massive Störwirkung durch die PV-Anlage auszumachen. Es wurden 9 Standpunkte untersucht. Die geplante Anlage liegt in einem bereits intensiv genutzten und bebauten städtischen Umfeld. Mögliche optische Störeffekte für die vorhandenen Erholungswege bestehen allenfalls auf kurzen Wegstrecken. Im Bereich der Kleingartenanlage sind auf Grund des hohen Durchgrünungsgrades der einzelnen Parzellen keine optischen Auswirkungen auf die Kleingartennutzer zu erwarten. Die PV-Anlage entfaltet ihre Fernwirkung hier von den Hochpunkten (Parkplatz, Wassermuseum) aus und stellt damit keine dauerhaft und auf eine große Anzahl von Menschen wirksame Beeinträchtigung dar.

Altlasten:
Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Bereich der Schlackenhalde der Luitpoldhütte. Daher ist die gesamte Fläche im Altlastenkataster der Stadt Amberg als Altlastenfläche geführt. Die Nutzungsmöglichkeiten sind demnach stark eingeschränkt und obliegen Auflagen.

**Bisheriger Verfahrensablauf**
Im Stadtrat des 04.11.2019 wurde der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB angenommen und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Parallel wird der Flächennutzungsplan von Amberg und Hahnbach (Ausgleichsflächen) geändert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden durchgeführt.

**Abwägung und Planungsänderungen**
Als verträgliches Maß der Nutzung wurde sich mit dem Investor vorerst auf eine Nutzfläche von etwa 7,5 bis 8 ha auf der Westseite der Schlackenhalde Richtung Luitpoldhütte geeinigt. Allerdings hätte die bloße Nutzung der Westseite des Schlackenbergs eine Unterschreitung der angedachten Fläche (Nutzung nur 7,3 ha) zur Folge gehabt. Die Sondergebietsfläche Photovoltaik wurde auf Wunsch des Stadtrats und aufgrund von Äußerungen der frühzeitig beteiligten Träger aus Gründen einer zeitgemäßen Nutzung der Schlackenhalde mit erneuerbaren Energien auf die Ostseite ausgedehnt. Die auf die Ostseite erweiterte PV-Freiflächenanlage wurde bereits sowohl im Blendgutachten als auch in der Sichtbarkeitsanalyse berücksichtigt.

**Weiteres Verfahren**
Vor Satzungsbeschluss muss mit dem Vorhabenträger zwingend ein Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) abgeschlossen werden.
Darin ist die Durchführung aller im Vorhaben- und Erschließungsplan notwendigen Maßnahmen und Vorhaben durch den Vorhabenträger innerhalb einer zeitlich festzulegenden Frist vertraglich zu sichern.
Dazu gehört eine Rückbauverpflichtung der gesamten vorhandenen baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen (PV-Anlagen, Einfriedungen, Wege, Trafostationen, Leitungen, etc.) durch den Vorhabenträger.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung
b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar
d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

**Personelle Auswirkungen:**
---

**Finanzielle Auswirkungen:**
Für die Stadt Amberg entstehen keinerlei Kosten.

a) Finanzierungsplan
---
b) Haushaltsmittel
---
c)Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)
---

**Alternativen:**
Eine Nichtnutzung der Schlackenberg-Flächen wäre möglich, jedoch würden die Energieziele der Bundesregierung in Zusammenhang mit der Energiewende nicht gefördert werden. Eine zeitgemäße Nachnutzung der Flächen wäre somit nicht möglich.

**Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sind die Grundstücke 1815 und 1816 Gemarkung Amberg vorhanden.
- Der Planentwurf mit Begründung wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen (zu 005/0016/2021):**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (1: Umgriff Schlackenberg, 1a/b: Umgriff Ausgleichsflächen Amberg), zuletzt geändert mit Wirkung vom 05.06.2020;
2. Entwurf der 144. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (2: Umgriff Schlackenberg, 2a/b: Umgriff Ausgleichsflächen Amberg), i.d.F. vom 24.02.2021;
3. Begründung zur 144. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 24.02.2021;
4. Entwurf des Bebauungsplans AM „Photovoltaik-Freiflächenanlage Am Schlackenberg“ (4: Planzeichnung, Festsetzungen, Hinweise; 4a-c: Ausgleichsbebauungsplan) i.d.F. vom 24.02.2021;
5. Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan AM „Photovoltaik-Freiflächenanlage Am Schlackenberg“ i.d.F. vom 24.02.202;
6. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf AM „Photovoltaik-Freiflächenanlage Am Schlackenberg i.d.F. vom 24.02.2021;
7. Auszug aus dem Blendgutachten des Ingenieurbüros IBT 4Light GmbH vom 29.01.2021;
8. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit