

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0152/2022
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	20.10.2022
Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 150 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Am Schlackenberg" mit gleichzeitigem 144. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tomaschek, Andrea		
Beratungsfolge	30.11.2022	Bauausschuss
	19.12.2022	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 150 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Am Schlackenberg“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 30.11.2022, des Entwurfes zur 144. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 30.11.2022 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 7

1. das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und
3. die Feststellung der 144. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung beschlossen.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass

Ziel:

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.

Bedarf:

Die Fläche der ehemaligen Deponie/ Schlackenhalde wird derzeit nicht genutzt. Es besteht ein Bedarf, solche Flächen sinnvoll nachzunutzen. Die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage stellt eine solche Nachnutzung dar.

Antrag:

Der Stadtverwaltung Amberg liegt der Antrag eines Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens zur Entwicklung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf dem Schlackenbergr vor.

Grunderwerb:

Der Antragsteller ist Erwerbsvormerkungsberechtigter.

Planungsrechtlicher Stand

Außenbereich:

Das Plangebiet ist nach BauGB dem Außenbereich zuzuordnen.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Eingriffs 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.

Bebauungspläne:

Es existieren keine abgeschlossenen Bebauungspläne oder Baulinienpläne in unmittelbarer Umgebung des Schlackenbergrs.

Erschließungssicherheit:

Das Plangebiet wird über den bereits bestehenden Deponieweg erschlossen.

Wahl der Verfahrensart:

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.

Planungskonzept

Einspeisung: Der vorgesehene Einspeisepunkt für die erzeugte elektrische Energie ist das Umspannwerk der Stadtwerke Amberg. Dieses befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite im süd-westlichen Anschluss an das Gelände des Schlackenbergrs. Es wird eine Trasse unter der Bahn hindurchgeführt, damit der Einspeisepunkt erreicht werden kann. Die Luitpoldhütte signalisiert großes Interesse an einer Direktabnahme der PV-Freiflächenanlage. Von der neu erstellten Trasse unterhalb der Bahn wird eine Trassenabzweigung mit errichtet, um von dort einen späteren Anschluss an die Luitpoldhütte gewährleisten zu können.

Laufzeit: 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 Schlackenbergr festgesetzt.

Nachhaltigkeit:

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage trägt zum Erreichen der Energieziele der

Bundesregierung in Zusammenhang mit der Energiewende bei.

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.

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. Oberflächlich ablaufendes Wasser bei z.B. Starkregenereignissen wird ebenfalls über das Grabensystem abgeleitet.

Immissionsschutz:

Blendschutz: Gemäß dem im Verfahren erstellten Blendgutachten sind keine Blendungen auf Wohnbebauung oder Verkehrswege durch die Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erwarten, solange die Anlage gemäß des im Vorfeld optimierten PV-Entwurfskonzeptes und unter Realisierung der vorgesehenen Ausrichtung der Modulreihen errichtet wird. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die Ausrichtungen der Modulreihen bereits gemäß dem Blendgutachten eingeplant. Im Bebauungsplan wurde 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 Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen Eingriff dar, welcher durch Ausgleichsflächen kompensiert werden muss. Dieser Ausgleich wird teilweise auf Flächen der Stadt Amberg und teilweise auf Flächen der Gemeinde Hahnbach vollständig erbracht. Der Gemeinderat Hahnbach hat beschlossen, die betroffenen Flurstücke im künftigen Flächennutzungsplan als Ausgleichsflächen zu berücksichtigen. Nach dem Rückbau der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist der ursprüngliche Ausgleich auf dem Schlackenbergr vom Vorhabenträger wiederherzustellen. Als Folgenutzung wird extensive Grünlandnutzung entsprechend dem Sanierungskonzept zum Schlackenbergr festgesetzt.

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 frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden durchgeführt. Es wurden Themen genannt, weswegen Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen wurden: Erweiterung der bis dahin genutzten Fläche (Westseite) auf die gesamte nutzbare Fläche (mit Ostseite) des Schlackenbergs.

Anschließend wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 vom 29.03.2021 bis 28.04.2021 parallel durchgeführt. Es wurden keine Themen genannt, die eine Änderung des Entwurfs nach sich gezogen haben.

Mit dem Vorhabenträger wurde außerdem ein Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) abgeschlossen. Die vorzeitige Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage wurde gem. § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) genehmigt. Die Anlage wurde zwischenzeitlich fertiggestellt.

Eine erneute und auf die Ausgleichsflächen beschränkte Beteiligung wurde vom 25.07.2022 bis zum einschließlich 24.08.2022 durchgeführt.

Nun folgt der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.

Abwägung und redaktionelle Planungsänderungen

Zum Verfahren gab es keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden 10 abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden 12 abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Zur erneuten, beschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben. Es wird auf die Anlage 7 (Abwägungsvorschläge) verwiesen. Es wurden keine Themen genannt, die eine Änderung des Entwurfs nach sich gezogen haben.

Weiteres Verfahren

Es folgt die Prüfung der FNP-Änderung durch die Regierung der Oberpfalz. Anschließend erfolgt die Bekanntmachung des Bebauungsplans durch das Amtsblatt. Der Bebauungsplan erreicht somit Rechtskraft. Weitere Planungsabschnitte sind nicht geplant.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zum Erreichen der Energieziele der Bundesregierung im Zusammenhang mit der Energiewende beigetragen. Des Weiteren stellt die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage auf dem Schlackenbergs eine zeitgemäße Nachnutzung einer ehemaligen Deponiefläche dar.

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

Es fallen für die Stadt keine Kosten nach DIN 276 an.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt Amberg entstehen keinerlei Kosten.

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

Es werden keine Haushaltsmittel mehr nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens benötigt.

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Nach Satzungsbeschluss ergeben sich keine Kosten mehr im Bebauungsplanverfahren.

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Keine weiteren umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen.

Alternativen:

Eine Nichtnutzung der Schlackenbergs-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.

.....
Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 15.07.2022;
2. Entwurf der 144. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 30.11.2022;
3. Begründung zum Entwurf der 144. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 30.11.2022;
4. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 150 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Am Schlackenbergs“ i.d.F. vom 30.11.2022;
5. Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) i.d.F. vom 30.11.2022;
6. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Amberg 150 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Am Schlackenbergs“ i.d.F. vom 30.11.2022;

7. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der frühzeitigen Beteiligung und der erneuten, beschränkten Beteiligung (Gesamtabwägung) i.d.F. vom 30.11.2022