

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> <b>Erstelldatum:</b> <b>Aktenzeichen:</b>	<b>005/0003/2023</b> <b>öffentlich</b> <b>14.12.2022</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 160 "Photovoltaik-Freiflächen-Anlage Schweighof II" mit gleichzeitigem 150. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes</b> <b>hier: Auslegungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Schöps, Tillman</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>18.01.2023</b> <b>30.01.2023</b>	<b>Bauausschuss</b> <b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg AM 160 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Schweighof II“ in der Fassung (i.d.F.) vom 18.01.2023 und des Entwurfes zur 150. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 30.01.2023

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 BauGB und
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

### Sachstandsbericht:

#### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

##### Planungsanlass

Mit der Planaufstellung soll Baurecht für die Errichtung einer Photovoltaikanlage als Beitrag zur Steigerung des Anteils an erneuerbaren Energien geschaffen werden. Der Ausbau erneuerbarer Energien soll auch in der Stadt Amberg gefördert werden, um einen aktiven Beitrag zur Energiewende vor Ort leisten zu können. Durch den erzeugten Strom durch Solarenergie wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringert, der Klimaschutz in Amberg wird weiter vorangetrieben.

Der Stadtverwaltung Amberg liegt seit 06.05.2022 der Antrag des Vorhabenträgers *ABJ Solar GmbH & Co. KG* auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einer Teilfläche des Flurstücks 834 (TF) der Gemarkung Ammersricht vor.

Der Antragsteller ist Eigentümer der Flächen (Teilfläche der FISTnr. 834, Gemarkung

Ammersricht/Teilfläche der FISTNr. 882, Gemarkung Ammersricht).

Der Bedarf an Erneuerbaren Energien erfährt durch die Neuausrichtung des Energiesektors nochmals eine Steigerung. Wegen der Anpassung des EEG im Jahr 2022 wird die Erschließung Erneuerbarer als im überwiegenden öffentlichen Interesse im festgeschrieben. Ein gesteigerter Ausbau ist vom Gesetzgeber gewollt.

### **Planungsrechtlicher Stand**

Das Plangebiet liegt nach BauGB im Außenbereich. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, weshalb diese im Parallelverfahren (150. Änderung) zum Bebauungsplan in eine Sondergebietsfläche Photovoltaik geändert werden muss.

Es existieren keine bestehenden Bebauungspläne, Baulinienpläne oder sonstige Satzungen auf den für die Errichtung der PV-Freiflächenanlage vorgesehenen Flächen.

Der Geltungsbereich besteht aus 2 Teilflächen (TF) zweier Flurstücke. Auf der einen Teilfläche des Flurstücks 882 (ca. 5.000 m<sup>2</sup>) werden die CEF-Maßnahmen untergebracht, auf der zweiten Teilfläche des Flurstücks 834 (ca. 83.100 m<sup>2</sup>) befindet sich das Sondergebiet Photovoltaik.

Westlich vom Plangebiet verläuft die Bayreuther Straße. Anfallendes Oberflächenwasser würde im Falle einer Bebauung mit PV-Modulen wie bisher im Boden versickern. Da es sich um ein alleinstehendes Vorhaben handelt, ist die Form des Bebauungsplans mit Vorhabenbezug gewählt.

Der am 19.12.2022 im Stadtrat beschlossene Grundsatzbeschluss für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Amberg (Vorlagennummer 005/0086/2022) findet keine Anwendung, da der Grundsatzbeschluss den Umgang mit neuen Anträgen formuliert und der Antrag „PV-Schwaighof II“ zu diesem Zeitpunkt bereits über den Einleitungsbeschluss (Bauausschuss 01.06.2022 / Stadtrat 27.06.2022) begonnen wurde.

### **Planungskonzept:**

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage in Form eines Sondergebiets. Die Anlage besteht aus den Komponenten Solarmodule, Aufständerung, Wechselrichter, Trafostation sowie Kabelverlegungen. Die Fläche der PV-Anlage erstreckt sich auf 8,31 ha gesamt, 7,38 ha Modulfläche, versorgt ca. 4000 Haushalte, bzw. 8000 Personen und spart jährlich ca. 8000 Tonnen CO<sub>2</sub>. Somit würden aus ca. 0,19 % der Gemeindefläche über 17 % Strom des Strombedarfs aller Amberger Haushalte erzeugt werden.

Die Laufzeit der Anlage beträgt 30 Jahre. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung endet mit der Einstellung des Anlagenbetriebs. Nach der endgültigen Nutzungsaufgabe sind die baulichen Anlagen vollständig (inkl. Kabel, Zaun, Fundamente etc.) rückzubauen. Es ist eine Rückbauverpflichtung der Anlage vereinbart, so dass die frühere Nutzung als landwirtschaftliche Fläche nach Abbau der Photovoltaik-Module wiederhergestellt wird. Diese wird monetär im Durchführungsvertrag abgesichert. Als Netzeinspeisungspunkt dient das Umspannwerk an der Luitpoldhöhe der Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH in der Hochofenstraße in 92224 Amberg (FISTNr. 1793/37; FISTNr. 1793/38, Gemarkung Amberg), es liegt in ca. 3,4 km Entfernung (Trasse über Flurwege) vom Plangebiet (Höhengauer Weg). Der voraussichtliche Trassenverlauf muss sowohl eine Bundesstraße (B299), zwei Bahngleise sowie Überschwemmungsbereiche der Vils durchqueren. Neben diesen Faktoren spielt die nicht unerhebliche Trassenlänge von ca. 3,4 km und die damit verbundenen Erdarbeiten und Wegerechte eine Rolle bei der Einschätzung des Projekts als logistisch und technisch anspruchsvoll. Ein Projektentwickler (Energietechnik Link GmbH) wurde beauftragt sowohl den Bau des Solarparks auszuführen als auch die Planung und Umsetzung der Trassierung zu bewerkstelligen. Die Umsetzbarkeit und die Wirtschaftlichkeit wird seitens des Stadtplanungsamtes jedoch gesehen.

Die vorgesehene Fläche wurde bisher der Flächennutzung nach landwirtschaftlich bestellt. Durch die Photovoltaikfreiflächenanlage würden Düngung, die Nutzung von Pflanzenschutzmitteln und maschinelle Eingriffe durch die Bodenbearbeitung entfallen. Der Boden könnte sich durch die Ruhezeit über viele Jahre hinweg wieder in extensives

Dauergrünland verwandeln. Hierdurch würden Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten geschaffen, die aus der Agrarlandschaft vielfach verschwunden sind. Die Fläche könnte als eine Art „Biodiversitätsinsel“ die floristische und faunistische Artenvielfalt im Vergleich zur umgebenden Landschaft fördern.

## **Fachbeiträge**

### Natur- und Landschaftsschutz

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen Eingriff dar, welcher durch Ausgleichsflächen kompensiert werden muss. Die Ausgleichsflächen (A1; A2) befinden sich in den Randbereichen des Plangebietes innerhalb des Umgriffs. Im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Flächen nach ABSP, Biotopkartierung (2006) und/oder Schutzgebiete. Jedoch wurde die Fläche als Feldvogelkulisserie kartiert. Nach Rücksprache mit der UNB ist eine saP hier notwendig. Eine aktualisierende Biotopkartierung wird derzeit im Raum Amberg durchgeführt, welche eine präzisere Aussage gegenüber bis dato noch nicht erfassende/überwachten Biotopen zulässt. Die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms für die Planfläche sind der Verzicht auf Pestizide, Fungizide, Dünger (Gülle und mineralischer Dünger) sowie die Steigerung der Strukturvielfalt in Bereichen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Die beschriebenen Maßnahmen werden durch die Planung umgesetzt und die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms somit erreicht.

### Ausgleichsflächen:

Entlang des Geltungsbereiches wurden Ausgleichsflächen von mindestens 5 m Breite eingepflanzt. In diesen Randbereichen soll die Eingrünung der PV-Freiflächenanlage mit einer 2-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern erfolgen, um der Sichtbarkeit der Anlage in die Umgebung entgegenzuwirken.

In der Ausgleichsfläche (A1) werden artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K132) als Entwicklungsziel auf der Teilfläche, Fl.-Nr 834 (TF), Gemarkung Ammersricht, mit ca. 5.365 m<sup>2</sup> vorgegeben. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche A2 sind Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung und Bäumen (mesophile Hecken und Gebüsche (B112) sowie Solitäräume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten), ebenso auf der Teilfläche Fl.-Nr. 834 (TF), der Gemarkung Ammersricht, mit einer Fläche von ca. 3.240 m<sup>2</sup>.

Auf der Teilfläche des Flurstücks 882 mit der Gemarkung Ammersricht, sind die CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures - Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) verortet. Diese Flächen stellen im Kontext der vorhandenen Feldvogelkulisserie ein potentiell (Ausweich)-Habitat für geschützte Arten dar.

Das CEF-Gebiet ist in zwei Bereiche unterteilt, die Fläche im nördlichen Teilbereich umfasst 1.500m<sup>2</sup> Ackerbrache, im Südlichen Teilbereich ist eine 3.500m<sup>2</sup> große Blühfläche vorgesehen.

Die Anlage der Pflanzung ist mit der Errichtung des Sondergebiets, spätestens bei Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

Die avisierte Fläche zur Errichtung der PV-FF-Anlage wurde als Feldvogelkulisserie eingestuft. Alle Vogelarten der EU sind geschützt (EG-Vogelschutzrichtlinie). Die meisten Feldvogelarten gelten als besonders oder streng geschützt. Eine spezielle

artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt, um eine Gefährdung/negative Beeinträchtigung naturschutzrelevanter Tatbestände einschätzen zu können und Maßnahmen vorschlagen die der Beeinträchtigung entgegenwirken.

Die saP kam zu dem Ergebnis, dass „Im Umfeld des Geltungsbereichs der geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Photovoltaik-Freiflächenanlage Schweighof II“ und seinem nahen Umfeld wurden einige europäische Vogelarten nachgewiesen, die dort auftreten oder potenziell auftreten könnten und zu den in Bayern vorkommenden, europäischen Vogelarten. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatschG erfüllt werden.“

### Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und erfolgt von Südosten über die südlich angrenzende Straße (Höhengauer Weg). Um die Anlage unterhalten zu können, sind Pflegewege zwischen den Modulen notwendig. Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung zu planen (z.B. Schotterrasen). Niederschlagswasser kann somit breitflächig wie bisher über die Bodenzone versickern.

### Immissionsschutz (Blendgutachten)

Das am 13.09.2022 erstellte Blendgutachten der solPEG GmbH kommt zu dem Schluss, dass Die Analyse von gewählten Messpunkten im Umfeld der PV Flächen für Verkehrsteilnehmer auf der B299 nur eine geringfügige, theoretische Wahrscheinlichkeit für Reflexionen zeigt. Die Einfallswinkel liegen allerdings deutlich außerhalb des für Fahrzeugführer relevanten Sichtwinkels und daher sind potentielle Reflexionen zu vernachlässigen. Dies gilt gleichermaßen auch für die parallel zur B299 verlaufende Bahnstrecke Amberg Schnaittenbach (Hirschauer Bockl). Auch für Zugführer liegen potentielle Reflexionen deutlich außerhalb des relevanten Sichtwinkels und sind daher zu vernachlässigen.“

Sollte sich dennoch eine Blendwirkung der Photovoltaik-Module herausstellen, sind Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Minderung zu ergreifen (z.B. Abschirmungen, etc.). Die maximal zulässige Höhe der Abschirmung als Gegenmaßnahme zur Blendungswirkung, durch Einfriedungen und Zäune wird auf 3.5 m festgesetzt.

### Bisheriger Verfahrensverlauf

Nach Vorliegen des Antrags auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens vom 06.05.2022 durch die *ABJ Solar GmbH & Co. KG* als Vorhabenträger wurde die Entscheidung über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens im Bauausschuss am 01.06.2022 und im Stadtrat am 27.06.2022 gefällt. Vom 16.08.2022 bis zum 16.09.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und parallel der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Kooperation aus Vorhabenträger (*ABJ Solar GmbH & Co. KG*), Eigentümer und Projektanten (Link GmbH; Neidl+Neidl) ist rechtlich, fachlich und nach erster Sichtung finanziell in der Lage, die Bearbeitung eines Bebauungsplans bis zur Rechtskraft zu ermöglichen.

Die offene Frage wie die Voraussetzung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit in diesem Zuge zu begutachten ist, wurde mittlerweile durch einen Dipl.-Biologen (Hr. Moos), Ende Oktober eingeschätzt.

Demnach „...werden bei europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine

Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatschG erfüllt.“

### **Abwägung und Planungsänderungen**

Während der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Stellungnahmen von Privat (Bürgern) abgegeben, folgende Themen wurden intensiver untersucht:

Aktualität der Trassierung ehemaliger Gasleitungen im Plangebiet, Verbot von Pflanzungen auf dem 8 m breiten Schutzstreifen Haftungsausschuss für Schäden bei sachgerechtem Umgang, Rückbau des Sondergebiets und dessen Ausgleichsflächen (CEF-Maßnahmen), Verzicht auf verzinktes Material bei oberflächennahen Grundwasser, Hinweispflicht zu Altlasten und Bodendenkmäler in Hinweise der B-Plans aufgenommen, Verbreiterung der Eingrünung von 2 auf 5 Meter. Aufgrund elektrischer Beeinflussung kann sich der Abstand zur Ferngasleitung zur PV-Anlage vergrößern und über den Schutzstreifen hinausgehen, Erdungsrohabstand von mindestens 10 m, Zufahrt unter verkehrstechnischen Standards nicht optimal, Umweltbaubegleitung.

Im Folgenden wurden alle öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Dadurch wurde die Planung wie folgt abgeändert:

- Alte nicht mehr aktuelle Gastrasse wurde nach Bestätigung der Leitungsbetreiber als „nicht vorhanden“ aus dem Plangebiet des Bebauungsplans und des FNP genommen.
- Mögliche Blendwirkungen auf die westlich des Plangebiets verlaufenden B299 wurden durch ein Gutachten beurteilt und sind nicht zu erwarten
- Anpflanzungen nur außerhalb der Schutzstreifen von Gas (8 m) und Strom (5 m)
- Mögliche Abstandsänderungen zwischen Gasleitung und PV-Anlage wird in die Hinweise des B-Plans mit aufgenommen
- Erdungsanlagen dürfen einen Mindestabstand von 10 m zur bestehenden Erdgasleitung nicht unterschreiten (in Hinweisen aufgenommen)
- Zufahrt zum Plangebiet wurde an eine übersichtlichere Stelle (mehr Sichtfeld) verlegt
- Verbot von verzinkten Profilen in der gesättigten Zone
- Eine Umweltbaubegleitung wurde durch die UNB aufgrund der mangelhaften Pflege der Ausgleichsflächen und Eingrünungen mit Tennisstoff der Anlage Schweighof I veranlasst.
- Ein neutrales und fachlich geeignetes Büro hat die naturschutzfachlichen Auflagen in den folgenden Jahren, nach der Baugenehmigung zu protokolliert und eine nach 5 Jahren stattfindende Erfolgskontrolle muss Bestandteil in einem Vertrag mit dem Betreiber sein.

### **Weiteres Verfahren**

Der Planentwurf wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können vorgebracht werden. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Danach folgt der Satzungsbeschluss.

### **Weiteres Verfahren**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der

Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Der Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) und der Vorhaben- und Erschließungsplan können bereits nach der Durchführung von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erarbeitet, bzw. weiterbearbeitet werden. Im Durchführungsvertrag ist die Durchführung aller im Vorhaben- und Erschließungsplan notwendigen Maßnahmen und Vorhaben durch den Vorhabenträger innerhalb einer zeitlich festzulegenden Frist vertraglich zu sichern. Nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen kann die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen werden.

**b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme**

Die Energieziele der Bundesregierung in Zusammenhang mit der Energiewende sollten gefördert werden. Eine solche Förderung bietet sich hier durch die Errichtung dieser neuen Photovoltaik-Freiflächenanlage in Schweighof, östlich der Bayreuther Straße.

**c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil**

Für die Stadt Amberg entstehen keinerlei Kosten.

**d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan**

---

**Personelle Auswirkungen:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

Das Vorhaben hat für die Stadt Amberg keinerlei finanzielle Auswirkungen.

**a) Finanzierungsplan**

Für die Stadt Amberg entstehen keinerlei Kosten.

**b) Haushaltsmittel**

Es müssen keinerlei Haushaltsmittel eingeplant oder angemeldet werden.

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

Nach der Fertigstellung fallen Kosten für die Erstellung von Kanalsystemen und Pflegewegen und den Unterhalt der PV-Freiflächenanlage an. Die Stadt Amberg trägt hiervon keinerlei Kosten, da es sich um eine private Photovoltaik-Freiflächenanlage handelt.

**d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen**

---

**Alternativen:**

Eine Nichtnutzung der angedachten Flächen wäre möglich, jedoch würden die Energieziele der Bundesregierung in Zusammenhang mit der Energiewende nicht gefördert werden.

**Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt östlich Bayreuther Straße am nördlichen Stadtrand und weist folgende Grundstücke auf: Teilstück FlNr. 834, Gemarkung Ammersricht/ Teilstück FlNr. 882, Gemarkung Ammersricht.



Herr Stadtrat Bumès empfahl, die Eingrünung hier mit überwiegend einheimischen Pflanzen vorzugeben. Er erkundigte sich nach klimaresistenten Pflanzen.

Eine Abklärung diesbezüglich wurde bis zur Stadtratssitzung zugesichert.

### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

30.01.2023

Stadtrat

SI/tr/30/23

### **Beschluss:**

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg AM 160 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Schweighof II“ in der Fassung (i.d.F.) vom 18.01.2023 und des Entwurfes zur 150. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 30.01.2023

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

beschlossen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 34

Ablehnung: 1

Für den Beschluss stimmten StR Dr. Scharl, StR Frey, StRin Netta, StRin Zapf, StRin Dandorfer