

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachennummer

VO/23/20426/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferent Plajer

Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 290, Energieareal Regensburg Ost

- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

05.12.2023

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für ein/das Gebiet nördlich der Kremser Straße, östlich des Gewerbe- und Industriegebietes Siemensstraße und südlich der Straubinger Straße ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 290, Energieareal Regensburg Ost im Sinne des § 30 Abs. 2 aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 05.12.2023, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die in den Anlagen aufgeführten weiteren Unterlagen zum Bebauungsplan vom 05.12.2023, die Bestandteile dieses Beschlusses sind, werden beschlossen.
3. Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten. Die Planungsunterlagen sind vier Wochen bereit zu halten; innerhalb dieses Zeitraumes ist eine Informationsveranstaltung durchzuführen. Während dieser Frist ist Gelegenheit zur Erörterung und zur mündlichen oder schriftlichen Äußerung zu geben.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung ist ortsüblich, das heißt im Amtsblatt der Stadt Regensburg, bekannt zu machen. Außerdem soll in der örtlichen Presse auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen werden.

Sachverhalt:

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Die Energiewende sowie der Klimaschutz bzw. die Klimaanpassung stellen eine zentrale Herausforderung einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung dar. Vor allem die kommunale Ebene kann hierbei einen wertvollen Beitrag zur Energiewende leisten, indem sie den Fokus auf regenerative Energieerzeugung verstärkt und somit zu einer Reduzierung der Nutzung fossiler Energieträger beiträgt.

Insbesondere die Photovoltaik stellt eine nachhaltige Stromerzeugung dar, die im Sinne einer künftigen Versorgungssicherheit sowie zur Vermeidung von Rohstoffkonflikten zunehmend an Relevanz gewinnen wird. Im Hinblick auf die Klimaschutzziele der Stadt Regensburg können hier vor allem großflächige Photovoltaikanlagen eine tragfähige Stütze der erneuerbaren Stromerzeugung bilden. Mit dem Projekt „Energieareal Regensburg Ost“ soll eine großflächige Photovoltaikanlage im östlichen Bereich des Regensburger Stadtgebietes umgesetzt werden, deren Energie unmittelbar den angrenzenden gewerblichen und industriellen Betrieben und Unternehmen im Regensburger Osten als Direktversorgung zur Verfügung gestellt oder direkt ins öffentliche Netz eingespeist werden kann. Die Direktversorgung wird vor dem Hintergrund einer dezentralen Energieversorgung präferiert. Der Standort des Vorhabens stimmt dabei mit den Kriterien der städtischen Gesamtstrategie zu großflächigen Photovoltaikanlagen (VO/22/19009/61) überein.

Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 396, 408, 410, 411, 412, 413, 417/1, 425 und 426 der Gemarkung Irl soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage aufgestellt werden.

2. Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Energieareals Regensburg Ost befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich des Regensburger Ostens und setzt sich aus den Grundstücken mit den Flurnummern 396, 408, 410, 411, 412, 413, 417/1, 425 und 426 der Gemarkung Irl zusammen. Unmittelbar nördlich, westlich und südlich schließt das Gewerbe- und Industriegebiet Siemensstraße bzw. die Gewerbeflächen entlang der Straubinger Straße und Kremser Straße an. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Planungsbereich.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Regensburg und soll an den Vorhabenträger vermietet werden. Derzeit sind die Flächen verpachtet und werden landwirtschaftlich genutzt.

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmäler bekannt und weitere zu vermuten. Bodeneingriffe z.B. für Bodenverankerungen und Kabelverlegungen sind daher gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erlaubnispflichtig. Anlässlich der Erstellung eines Standortkonzeptes ist bei der notwendigen Abstimmung mit den Denkmalbehörden damit zu rechnen, dass innerhalb der kartierten Bodendenkmäler die Errichtung von Photovoltaikanlagen versagt werden kann. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Denkmalbehörden im Rahmen des bodendenkmalrechtlichen Verfahrens für das übrige Gebiet Auflagen wie z. B. die Forderung nach bodenschonenden Ausführungen oder archäologischen Voruntersuchungen formulieren werden.

3. Planungsrecht

Die zu beplanenden Flächen sind bauplanungsrechtlich gegenwärtig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Der Geltungsbereich grenzt an den Bebauungsplan Nr. 237 „GVZ III“ an.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Nutzungskonzept

In unmittelbarem Anschluss an die Teststrecke im Regensburger Osten sollen auf städtischen Flächen, die einem Vorhabenträger vermietet werden sollen, großflächige Photovoltaikanlagen entstehen. Diese werden mit einer Energiezentrale verbunden,

in der gegebenenfalls auch mittels Elektrolyse Wasserstoff produziert werden kann. Die regenerativ erzeugten Energieträger sollen dann den angrenzenden gewerblichen und industriellen Betrieben und Unternehmen zur Weiternutzung zur Verfügung gestellt werden. Somit kann diese Fläche einen Beitrag zur Energiewende der ansässigen Wirtschaft leisten.

Um weitere städtische Planungen nicht zu erschweren oder gar zu verhindern, sollen diese in den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Dazu zählt eine mögliche Verlängerung Maxhüttenstraße und die zukünftige Hafenspange (hier als Korridor berücksichtigt.). Hier sollen keinen baulichen Anlagen errichtet werden. Durch ein Abrücken im östlichen Bereich um ca. 110 Meter besteht die Möglichkeit, diese Flächen zu einem späteren Zeitpunkt aber bereits innerhalb der Vertragsdauer anderweitig zu beplanen und damit nicht in die Photovoltaikfläche eingreifen zu müssen (siehe Anlage 2).

5. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Gemäß den gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches wird die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage nicht von den Privilegierungsbeständen des § 35 Abs. 1 Nr. 8 und Nr. 9 BauGB erfasst. Auch eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB scheidet aus, da öffentliche Belange (natürliche Eigenart der Landschaft im Sinne von § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) beeinträchtigt werden. Die natürliche Eigenart der Landschaft ist dann beeinträchtigt, wenn ein Vorhaben der naturgemäßen Nutzungsweise der Landschaft (hier landwirtschaftliche Flächen) widerspricht und deshalb am vorgesehenen Standort wesensfremd ist.

Daher ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Im Flächennutzungsplan sind die zu beplanenden Flächen als Gewerbe- und Industriegebiete dargestellt. Mit der jüngsten Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die am 7. Juli 2023 in Kraft getreten ist, sind nun auch in Gewerbegebieten und Industriegebieten Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie allgemein zulässig.

Es gilt nun sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan zu prüfen, ob eine Darstellung bzw. eine Festsetzung eines Gewerbe-, Industriegebietes oder eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“ erfolgen kann. Im Sinne einer zügigen Umsetzung des Vorhabens wird empfohlen, die Umsetzung eines Sondergebietes weiterzuverfolgen. Die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes würde umfangreiche Verfahren mit der Klärung von Städtebau (Dichten, Höhen, Baufelder etc.), Erschließung, Verkehr, Immissionsschutz, Natur- und Artenschutz etc. zur Folge haben und damit deutlich mehr Zeit beanspruchen. Würde zu einem späteren Zeitpunkt die Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage aufgegeben oder eine andere gewerbliche oder industrielle Nutzung beabsichtigt, stünde es der Stadt Regensburg frei, dies über neue, dann aktuelle Bauleitplanverfahren zu ermöglichen.

Die Empfehlung ist daher, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans den Flächennutzungsplan zu ändern (§ 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB).

6. Verfahrensart

Bei der Errichtung einer großflächigen Photovoltaikanlage handelt es sich um ein konkretes Vorhaben, dessen Zulässigkeit über eine angemessene Regelungsichte begründet werden soll. Auf Grund dessen erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB.

Im Gegensatz zu einem „klassischen“ Angebotsbebauungsplan besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus mehreren Elementen. Wesentliche Bestandteile sind der Vorhaben- und Erschließungsplan, der vom Vorhabenträger erstellt wird, die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag.

Daneben bildet eine Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Regensburg und dem Vertragspartner die notwendige Grundlage für den Aufstellungsbeschluss.

7. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorbereitet und durchgeführt. Die eingegangenen Äußerungen werden dann im weiteren Verfahren bearbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Satzung, Planzeichnung, Begründung inkl. Umweltbericht) wird dann weiter konkretisiert und für den nächsten Verfahrensschritt der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

Mit dem Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss werden die Äußerungen der frühzeitigen Beteiligungen dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben.

Anlagen:

Anlage 1 – BP 290, Energieareal Regensburg Ost – Lageplan

Anlage 2 – BP 290, Energieareal Regensburg Ost – Übersichtsplan

Anlage 3 – BP 290, Energieareal Regensburg Ost – Klimavorbehalt