



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 21.03.2012	Aktenzeichen: 610-St4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.03.2012	Vorberatung	
Ortsbeirat Dammheim	03.04.2012	Vorberatung	
Ortsbeirat Nußdorf	16.04.2012	Vorberatung	
Bauausschuss	17.04.2012	Entscheidung	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ND7 "Photovoltaikanlage",

- Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss
- Genehmigung nach § 33 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ND7 „Photovoltaik“ vom 25.05.2011 entsprechend den in der als Anlage 3 beigefügten Synopse vom März 2012 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ND7 „Photovoltaikanlage“ in der Fassung des Entwurfs vom März 2012, einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4) wird als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ND7 „Photovoltaikanlage“ in der Fassung vom März 2012 mit seinen textlichen Festsetzungen und Hinweisen, der Begründung, den zugrunde liegenden Fachgutachten sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird beschlossen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen. Nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen begrenzt.
4. Der Bauausschuss stimmt einer Erteilung der Baugenehmigung nach § 33 BauGB zu, sobald hierfür die Voraussetzungen erfüllt sind.

Begründung:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha. Er umfasst das Flurstück 7049/1 in der Gemarkung Landau-Nußdorf, abzüglich einer Fläche im Westen, die unterhalb der Böschungsunterkante der Deponie als Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan F6 ausgewiesen ist, und das Flurstück 3455/1 in der Gemarkung Landau-Dammheim. Als Grenze nach Westen wird die Böschungsunterkante gemäß der vorliegenden Vermessung gewählt. Im Nordwesten wird die bestehende Zufahrt innerhalb des Flurstücks 7049/1 mit etwa 600 m² einbezogen, dazu der bestehende Wirtschaftsweg auf einer Länge von etwa 45 m mit weiteren etwa 240 m².

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die EnergieSüdwest AG beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der Deponie „Am roten Weg“ bei Landau. Am 16.12.2010 wurde der Antrag durch den Vorhabenträger bei der Stadt Landau in der Pfalz gestellt. Nach § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplan-verfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Die Stadt Landau in der Pfalz unterstützt das Vorhaben, weil dadurch der Ausbau regenerativer Energien gefördert wird. Zudem ist dieser Standort besonders geeignet, da es sich um einen Bereich mit hoher Vorbelastung handelt, auf der keine andere wirtschaftliche Nutzung sinnvoll zu realisieren ist. Auch im Leitfaden „Großflächige Solar- und Photovoltaikanlagen im Freiraum“ der Struktur- und Genehmigungs-direktion Süd vom September 2010 wird solchen Standorten Priorität für die Errichtung von Photovoltaikanlagen eingeräumt, da auf diese Weise die Neuinanspruchnahme von anderweitig nutzbaren Flächen vermieden wird.

Photovoltaikanlagen stellen keine privilegierten Anlagen im Sinn des § 35 BauGB dar. Daher soll das Baurecht über die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

3. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 12.04.2011 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.04.2011 eingeleitet und fand statt bis einschließlich 6.05.2011. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 14.04.2011 bekanntgemacht und fand im Zeitraum vom 26.04.2011 bis 6.05.2011 statt. Die Abwägung über die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen am 14.06.2011. Die Synopse zu den eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung liegen der Sitzungsvorlage als Anlage 1 und 2 bei.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand dann vom 15.06.2011 bis 12.08.2011 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.06.2011 bekanntgemacht und erfolgte im Zeitraum vom 5.07.2011 bis 12.08.2011.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgte die 15. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 der Stadt Landau. Die Darstellung des Gebietes als Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage wurde am 14.02.2012 vom Stadtrat endgültig beschlossen. Die 15. Teiländerung liegt derzeit der SGD Süd zur Genehmigung vor.

4. Ergebnisse aus der Beteiligung, der vereinfachten raumordnerischen Prüfung sowie der Abstimmung mit der Oberen Abfall- und Naturschutzbehörde

Aufgrund der Verquickung des abfallrechtlichen Verfahrens und des Bauleitplanverfahrens und der daraus resultierende Komplexität werden die Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 3), der vereinfachten raumordnerischen Prüfung (August 2011) sowie der anschließenden Abstimmung mit der Oberen Abfall- und Naturschutzbehörde nicht separat dargestellt, sondern die Inhalte thematisch zusammengefasst. Im Rahmen der Offenlage gingen keine Stellungnahmen ein.

Vorab ist festzuhalten, dass weder die Obere Landesplanungsbehörde, Obere Naturschutzbehörde, Obere Abfallbehörde noch die Untere Naturschutzbehörde oder die Naturschutzverbände grundsätzlich gegen die Errichtung der Photovoltaikanlage auf der Deponie „Am Roten Weg“ sind. Es wurden jedoch Maßgaben benannt, die erfüllt sein müssen, um die Photovoltaikanlage auf diesem Standort errichten zu können.

4.1 Natur- und Artenschutz

Zentrale Punkte des Verfahrens waren die Überarbeitung des Rekultivierungsplanes, die im Gebiet beobachteten **geschützten Tierarten** sowie der mit dem **Eingriff** in Natur- und Landschaft erforderliche **Ausgleich**. Die durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie der berechnete Ausgleichsbedarf von knapp 6.000 m² wurden nicht als ausreichend angesehen. Vor diesem Hintergrund fanden daher Abstimmungen mit der Oberen Naturschutzbehörde statt (letzte Abstimmung am 09.03.2012). Im Ergebnis sind gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Stand 25.05.2011 zusätzliche Maßnahmen und Flächen für den Artenschutz zu ergänzen (siehe Anlage 4).

Anpassung des (abfallrechtlichen) Rekultivierungsplanes

Für die Nachsorge und die damit verbundene Rekultivierung der Deponie „Am roten Weg“ wurde ein Gestaltungskonzept erarbeitet. Da die vorhandene Vegetation auf der Deponie jedoch nicht dem Ziel von 1991 entsprach, musste im Nachgang eine Anpassung des Rekultivierungsplanes auf die aktuellen Gegebenheiten erfolgen. Dies ist mit Planung vom Februar 2012, die von der Oberen Naturschutzbehörde am 09.03.2012 angenommen wurde, erfolgt, so dass eine abschließende Grundlage für die Berechnung der Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan vorliegt.

Mehrausgleich aufgrund des Artenschutzes

Von der Oberen Naturschutzbehörde wurden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte zwingend zusätzliche Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Geltungsbereichs gefordert sowie ein externer Ausgleich im räumlich funktionalen Zusammenhang zur Deponie.

Zur Kompensation von Lebensraumabwertungen für Arten des Halboffenlandes, wie z.B. den Neuntöter wurden daher ergänzende Maßnahmen vorgesehen. Diese umfassen die Entwicklung eines Mosaiks aus Offenland und Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs (Maßnahmen M2a und M5), die zusätzliche Entwicklung von Gehölzstreifen auf der bereits im Entwurf vom 25.05.2011 für den Ausgleich vorgesehenen Fläche Flurstück Nr. 3457 sowie die Hinzunahme eines zusätzlichen Grundstücks (Flurstück Nr. 3447) im räumlich-funktionalen Zusammenhang als Ausgleichsfläche. Das städtische Flurstück Nr. 3447 (4.038 m²) liegt südöstlich des Geltungsbereichs und wäre als Ausgleichsfläche geeignet. Es ist beabsichtigt, diese Fläche an den Vorhabenträger zu veräußern.

Mehrausgleich aufgrund abfallrechtlicher Anforderungen

Nach den abfallrechtlichen Auflagen zur Nachsorge der Deponie dürfen die Fundamente nur geringfügig in die Rekultivierungsschicht eindringen. Dadurch wird ein Fundament für die Module erforderlich, das mehr Fläche beansprucht. In der Folge ist die im Entwurf vom Mai 2011 vorgesehene Mindestbegrünung von 85% der von Modulen überstellten Flächen nicht erreichbar, sondern lediglich 75% sind möglich.

Daraus ergibt sich ein Mehrbedarf an Ausgleichsfläche von **1.238 m²**. Sie wird extern über das städtische Ökokonto bereit gestellt. Dieser zusätzliche Bedarf wird auf der „Restfläche“ zum Flurstück 2926/7 (Gemarkung Dammheim) erbracht. Diese Fläche war bereits im ersten Bebauungsplanentwurf dem Bauvorhaben teilweise zugeordnet worden. Darüber hinausgehend werden an den beiden benachbarten Flurstücken 1056 und 1063 in der Gemarkung Mörlheim Anteile von 732 m² sowie 50 m² Fläche erbracht. Alle genannten Flächen sind als Streuobstwiese angelegt.

4.2 Technische Anforderungen

Zur **Trasse für das Einspeisekabel** wird angemerkt, dass sie nicht im Randbereich der B10 liegen kann, um dortige Ausbauvorhaben nicht zu behindern, und dass sie sich so weit wie möglich an Wirtschaftswegen orientieren muss. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Trasse die landwirtschaftliche Nutzung so wenig wie möglich behindern darf. Der Vorhabenträger hat die Trasse des Einspeisekabels daher an die Anforderungen angepasst. Der außerhalb des Geltungsbereichs zu verlegenden Teil ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern wird in einem gesonderten Zulassungsverfahren behandelt.

Ein mehrfach vorgebrachter Punkt waren eventuelle **Blendwirkungen** der Module für die angrenzenden Straßen. Aufgrund der erhöhten Lage und der nach den vorliegenden Planungen nur sehr flachen Neigung der Modultische lassen sich Blendwirkungen im vorliegenden Fall ausschließen. Reflexionen der Sonnenstrahlung erfolgen, den physikalischen Gesetzen folgend, von den flachen Tischen nur nach oben.

Die Abstimmung mit dem Brandschutz ergab, dass **Zufahrten** und Abstellflächen zu Umspannstation, Wechselrichter und Übergabestation befestigt sein müssen. Daher wurden die Standorte der Wechselrichter und der Übergabestation bereits in den für die Trafostation vorgesehenen Bereich verlegt, um befestigte Wege auf der Deponie zu vermeiden. Insgesamt wird für die oben genannten Anlagen und die Zufahrten ein Rahmen der Überbauung und Versiegelung von bis zu 800 m² vorgesehen, wobei maximal 100 m² davon für die genannten Nebenanlagen genutzt werden dürfen.

Die Pfalzerwerke AG wies darauf hin, dass eine **Unterbauung der vorhandenen Hochspannungsleitungen** mit Modulen von bis zu 3 m grundsätzlich möglich ist. Vor der Errichtung der Solarmodule sollte jedoch zwingend eine Abstimmung mit der Pfalzerwerke AG erfolgen. Diese geschah erstmalig im Mai 2011. Am 9.05.2011 wurde durch die Pfalzerwerke AG ein Bereich abgegrenzt, in dem eine Bauhöhe von nur maximal 2 m zulässig ist (siehe Anlage 4). In den Hinweisen ist darüber hinaus auch festgehalten, dass vor einer Unterbauung eine Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber notwendig ist.

4.3 Bejagung der Fläche

Die Bauern- und Winzerschaft Dammheim befürchtet, dass mit den vorgesehenen Zaundurchlässen ein Rückzugsgebiet für Niederwild entsteht und Fraßschäden an den Weinstöcken zunehmen. Die Situation hinsichtlich Rückzugsmöglichkeiten wird sich laut Aussage des Büros L.A.U.B. gegenüber dem heutigen Zustand nicht wesentlich ändern. Die vorhandenen Kaninchenbauten liegen durchweg in den umgebenden Wäldern, nicht in dem flächigen Grünland. Sie werden außerhalb der Modulfläche bleiben und insofern nicht ungestörter sein als heute. Eine Verdrängung insbesondere der Kaninchen durch „Aussperren“ aus dem zentralen Bereich wäre für die umgebende Landwirtschaft eher

problematisch, da die Tiere dann umso stärker die umliegenden Rebflächen für die Nahrungssuche nutzen müssten. Dies ist durch die anzubringenden Zaundurchlässe nicht zu erwarten.

Da auf die Zaundurchlässe nicht verzichtet werden soll, ist eine Befriedung der abgezaunten Fläche nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 Landesjagdgesetz nicht möglich. Als Lösung ist daher eine privatrechtliche Regelung zwischen Vorhabenträger, Eigentümer der Deponiefläche, Jagdgenossenschaft und Jagdpächter hinsichtlich der Jagdmethoden erforderlich.

5. *Weiteres Vorgehen*

Aufgrund der aus den oben genannten Gründen erforderlichen Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs vom 25.05.2011 muss der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ND7 „Photovoltaikanlage“ in der Fassung vom März 2012 mit seinen textlichen Festsetzungen und Hinweisen, der Begründung, den zugrunde liegenden Fachgutachten und dem Vorhaben- und Erschließungsplan erneut ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut durchgeführt werden. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird die Auslegungs- und Beteiligungsfrist verkürzt (2 Wochen). Stellungnahmen dürfen nur zu den geänderten Aspekten abgegeben werden.

Zugleich besteht wegen der Reduzierungen der Einspeisevergütung ein dringendes Interesse, die Genehmigung und den Bau der Anlage im Rahmen der geltenden Verfahrensvorschriften so schnell wie möglich zu erreichen. Ziel des Vorhabenträgers ist die Inbetriebnahme bis Ende Juni 2012. Da der Satzungsbeschluss erst nach der Sommerpause gefasst werden kann, ist die Errichtung der Photovoltaikanlage bis Ende Juni 2012 nur möglich, wenn eine Genehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Nach Abschluss der erneuten Beteiligung, voraussichtlich am 11.05.2012, ist daher zu prüfen, ob die in § 33 Abs. 1 BauGB genannten Anforderungen an die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung erfüllt sind:

1. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 muss durchgeführt worden sein. Dabei dürfen keine vorgebracht werden, die die Grundzüge der Planung berühren bzw. dem Vorhaben entgegenstehen können.
2. Es muss anzunehmen sein, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht. Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der die rechtliche Grundlage für eben dieses Vorhaben schafft, ist sichergestellt, dass Planung und Bauplanungsrecht aufeinander abgestimmt sind und das Vorhaben den künftigen Festsetzungen entspricht.
3. Der Antragsteller muss diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen. Vor der Genehmigung des Vorhabens soll auch der Durchführungsvertrag unterschrieben werden. Dieser wird in der Bauausschusssitzung am 17.04.2012 zum Beschluss vorgelegt.
4. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Erschließung ist über die L516 und den nordwestlich der Deponie gelegenen Wirtschaftsweg gesichert. Der Vorhabenträger wurde darüber informiert, dass er hierzu entsprechende Sondernutzungsgenehmigungen einzuholen hat.

Darüber hinaus müssen vor Erteilung einer Baugenehmigung die Genehmigung der 15. Teiländerung des Flächennutzungsplanes vorliegen sowie die abfallrechtliche Genehmigung zur Folgenutzung der Deponie mittels Photovoltaikanlagen.

Wenn die Voraussetzungen für die Baugenehmigung erfüllt sind, wird die Verwaltung die Genehmigung erteilen, ohne erneut den Bauausschuss zu beteiligen.

Anlagen:

1. Synopse vom 25.05.2011 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom 11.04.2011
2. Synopse vom 25.05.2011 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Entwurfsfassung vom 11.04.2011.
3. Synopse vom 20.03.2012 zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom 25.05.2011
4. Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Hinweise, Begründung mit Umweltbericht und Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ND7 "Photovoltaikanlage", Entwurfsfassung März 2012

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGO, Dezernat III

Umweltamt

Schlusszeichnung:

