

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Bebauungsplan M 11/1 "Solarpark Güterbahnhof" - Entwurf

Bezeichnung, Ort:

Landesdirektion Dresden –
Raumordnung

Eingangsdatum:

2010-11-18

Stellungnahme:

„... Da es derzeit keine bzw. nur ungenügende Erfahrungen mit der Lebensdauer sowie der langfristigen Wirtschaftlichkeit von Solaranlagen gibt, empfehlen wir dringend, Festsetzungen zum kompletten Rückbau der Photovoltaik-Anlagen im Falle der Aufgabe der Nutzung als Solarpark und für eine standortverträgliche Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zu treffen. ...“

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, der Stellungnahme mit Bezug auf die Begründung nicht zu folgen.

Begründung:

Die bauplanungsrechtliche Festlegung von Rückbaupflichten und Vorgabe von Folgenutzungen wird insbesondere im Zusammenhang mit Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen erörtert bzw. angewendet, da hinsichtlich dieser innovativen Technologien gewisse Bedenken bezüglich Nutzungsdauer bzw. Nachnutzung bestehen.

Die vorgebrachten Argumente sind zum Teil nachvollziehbar, eine zwingende Notwendigkeit ist aber nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Im Sinne einer „schlanken“ Bebauungsplanung mit möglichst überschaubaren und umsetzungsorientierten Festlegungen soll im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen von diesbezüglichen Vorgaben abgesehen werden:

Das maßgebliche Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) in der Fassung vom 21. Juli 2011 gewährleistet die Vergütung für solar erzeugten Strom über 20 Kalenderjahre. Somit geht der Bundesgesetzgeber davon aus, dass die heute zum Einsatz kommenden Anlagen grundsätzlich sowohl technisch als auch wirtschaftlich längerfristig betrieben werden können. Eine vorfristige Nutzungsaufgabe wird demnach in der Regel nicht angenommen.

Für eine auf längere Zeit angelegte zweckentsprechende und ökonomische Flächennutzung spricht auch das deutliche Engagement privater Investoren mit erheblicher Kapitalbindung.

Dementsprechend wird auch nach Laufzeitende der heutigen Solaranlagen auf marktwirtschaftliche Lösungen gesetzt:

Sollte die Erzeugung regenerativen Stroms perspektivisch unter Berücksichtigung staatlich gesicherter günstiger Rahmenbedingungen weiterhin rentierlich sein, ist ein Repowering, d.h. ein Austausch durch anzunehmend zukünftig leistungsstärkere Technik, wahrscheinlich.

Sollte dies wider Erwarten auch im Zeichen der Energiewende nicht der Fall sein, ist anzunehmen, dass zur Ermöglichung anderweitiger Nutzungsformen mit lukrativerer Wertschöpfung wie z.B. produzierendes Gewerbe eine Anlagenberäumung erfolgen wird.

Im Zweifelsfall könnte dies zu gegebener Zeit aber auch durch einen Städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden, dessen Abschluss seitens der Stadt vom Grundstückseigentümer gefordert werden könnte, da dieser bei angestrebter Änderung der Nutzungsart auf die entsprechende Anpassung des gemeindlichen Bebauungsplans angewiesen wäre.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Rückbau- und Folgenutzungsfestsetzungen durchaus diskussionswürdig sind; dies müßte sich jedoch im Prinzip auf jede Art spezifischer Bebauung (z.B. Einzelhandelsobjekte etc.) beziehen, da auch hier das Risiko der Nutzungseinstellung bzw. des Brachfallens nicht auszuschließen ist.

Um aber den aktuellen Bebauungsplan nicht mit vermutlich sich erübrigenden Festsetzungen zu belasten, wird deren Verzicht empfohlen.

Abstimmung:

Stadtrat

- Anwesend
- Ja
- Nein
- Enthaltung

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Bebauungsplan M 11/1 "Solarpark Güterbahnhof" - Entwurf

Bezeichnung, Ort:

Landesdirektion Dresden –
Raumordnung

Eingangsdatum:

2010-11-18

Stellungnahme:

„... Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dringende Gründe für das Aufstellen eines vorzeitigen Bebauungsplans sind aus der Begründung nicht abzuleiten. ...“

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, der Stellungnahme mit Bezug auf die Begründung nicht zu folgen.

Begründung:

Die Stadtverwaltung hat sich im Vorfeld der Bebauungsplanung mit den Konsequenzen des Fehlens eines rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) bzw. des Vorhandenseins eines älteren nur eingeschränkt heranziehbaren Vorentwurfs zum FNP auseinandergesetzt. Dabei ist man zu dem Ergebnis gelangt, dass ein Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) legitim ist.

Diese Auffassung wurde in der Begründung zum im Rahmen der Beteiligung vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans von August 2010 bewußt ausführlich erläutert und wird an dieser Stelle zur Verdeutlichung wiederholt:

„Im Entwurf zum Flächennutzungsplan (FNP) sind die Grundstücke zum überwiegenden Teil als geplante Gewerbe- und zu einem geringeren Teil als geplante Mischbaufläche dargestellt. Nur der nord-westliche Randbereich ist mit der Darstellung geplanter Grünflächen versehen. Durch den Grundstückseigentümer wurde mit Schreiben vom 08.02.2010 allerdings die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Errichtung eines Solarparks beantragt. Aufgrund folgender Erwägungen soll diesem Anliegen nunmehr auch im Interesse der Stadt nachgekommen werden:

Seit geraumer Zeit wird nach einer adäquaten Nutzung für das Gelände gesucht. Sporadisch auftretende Nachnutzungspläne scheiterten jedoch bisher vor allem auf Grund der hohen Verlärmung bzw. wegen der relativ ungünstigen straßenverkehrlichen Erschließung. Auch zukünftig sind keine arbeitsplatzintensiveren Nutzungen mit entsprechendem Steueraufkommen in Sicht.

Photovoltaik-Freianlagen hingegen sind bei Standorteignung aufgrund aktueller energiepolitischer Rahmenbedingungen wirtschaftlich zu betreiben. Derartige Anlagen haben eine Betriebsdauer von etwa zwei Jahrzehnten, so dass perspektivisch höherwertig wertschöpfende Umnutzungen nicht langfristig blockiert werden.

Aus Ressourcen- und Umweltschutzgründen ist die Nutzung regenerativer Energiequellen zu forcieren, insbesondere wenn dazu kein unverbauter Freiraum in Anspruch genommen wird sondern anthropogen vorbelastete Brachen stadträumlich aufgewertet werden können.

Die Errichtung einer für innovative Technologien stehenden Photovoltaik-Freiflächenanlage an exponierter Stelle mit hohem Aufmerksamkeitsfaktor unterstreicht den Strukturwandel der früheren Industriestadt Heidenau und trägt aufgrund der Zukunftsorientierung zur positiven Imageförderung bei.

Die nun vorgesehene Nachnutzung bleibt in ihren Auswirkungen (Immissionen, Überbauung, Verkehr etc.) zudem hinter denen eines möglichen Gewerbegebietes und eines optionalen Mischgebietes zurück.

Die Planung steht daher der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Es ist vielmehr beabsichtigt, im Rahmen der Fortführung der Flächennutzungsplanung das Baugebiet als Sonderbaufläche darzustellen.

Da das Planverfahren zum FNP aus Kapazitätsgründen kurzfristig nicht abgeschlossen werden kann, die städtebauliche Neuordnung des erörterten Standortes durch das skizzierte Vorhaben aber im Interesse der Stadtentwicklung baldmöglichst erfolgen sollte, ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 BauGB begründbar.'

Die Stadtverwaltung hält die vorstehenden Argumente weiterhin für hinreichend stichhaltig zur Begründung eines Vorzeitigen Bebauungsplans.

Anzumerken ist, dass bei Vorliegen eines gültigen FNP mit bestehenden Darstellungen, die ein Sondergebiet Solarpark nicht ermöglicht hätten, eine zur Bebauungsplanaufstellung parallele Anpassung des FNP zugunsten der photovoltaischen Energieerzeugung erfolgt wäre, so dass das aktuell verfolgte Planungsziel auch auf diesem Wege zur Umsetzung gelangt wäre.

Abstimmung:

Stadtrat

..... Anwesend

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltung

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Bebauungsplan M 11/1 "Solarpark Güterbahnhof" - Entwurf

Bezeichnung, Ort:

Landkreis Sächsische Schweiz –
Osterzgebirge, Pirna

Eingangsdatum:

2010-11-16

Stellungnahme:

„... In der Stellungnahme des Landratsamtes vom 31.05.2011 haben wir auf den fehlenden Nachweis der geordneten städtebaulichen Entwicklung hingewiesen:

„Bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sollte nunmehr seitens der Stadt Heidenau dargelegt werden, wie mit der Vielzahl von selbständigen Bauleitplänen (§ 8 Abs. 2 S. 2 BauGB) zukünftig umgegangen werden soll. Nach unserer Auffassung ist der verpflichtende Tatbestand aus § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans in der Stadt Heidenau seit Längerem gegeben.“

Es ist nicht ersichtlich, dass sich die städtebauliche Entwicklung Heidenaus über das Tagesgeschehen hinaus gesamtstädtisch geplant vollzieht. Dazu wäre eine vorbereitende Bauleitplanung erforderlich, insbesondere aufgrund der Komplexität der Anforderungen. Dass ‚das Planverfahren zum Flächennutzungsplan aus Kapazitätsgründen kurzfristig nicht abgeschlossen werden kann‘ ist fragwürdig. Der Bezug zum § 8 Abs. 4 BauGB ist daher zu korrigieren.

In der Begründung zum Bebauungsplan sind alle Gründe, die es rechtfertigen und alle Erfordernisse, die es notwendig machen, diesen Bebauungsplan wiederum als selbständigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB, also vor Vorliegen eines Flächennutzungsplans, aufzustellen, darzulegen. ...“

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, der Stellungnahme mit Bezug auf die Begründung nicht zu folgen.

Begründung:

Richtig ist, dass die Stadt Heidenau generell in der planungsrechtlichen Pflicht steht, einen Vorbereitenden Bebauungsplan (Flächennutzungsplan), insbesondere auch als Grundlage der daraus zu entwickelnden Verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne), aufzustellen.

Die entsprechenden Verfahrensschritte konnten bisher aufgrund beschränkter personeller und finanzieller Ausstattung noch nicht zum Abschluss gebracht werden (Fertigstellung lt. derzeitiger Haushaltsplananmeldung vsl. bis einschließlich 2013).

Ursächlich für diese Verzögerungen sind aber nicht zuletzt auch von Investoren an die Stadt herangetragene Wünsche zur zeitnahen Durchführung projektbezogener Bebauungsplanverfahren, denen die Kommune zur Realisierung ökonomisch und ökologisch sinnvoller Stadtentwicklung selbstverständlich auch folgt.

Nicht richtig ist, dass die städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidenau in Bezug auf die Gesamtstadt einschließlich wesentlicher Teilräume „planlos“ bzw. „willkürlich“ verlief.

Vielmehr ist es so, dass seitens der Stadtverwaltung der durch Bund und Land neben der formellen Bauleitplanung seit mehreren Jahren insbesondere im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Fördermitteln vehement eingeforderte Prozess der Aufstellung und Fortschreibung Integrierter Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) engagiert durchgeführt wird. So konnte das diesbezügliche Feinkonzept in 03/06 durch den Stadtrat beschlossen werden. Dieses dient seitdem als „Roter Faden“ der städtebaulichen Entwicklung Heidenaus. Vorgesehen ist, dass INSEK bis 2012 fortzuschreiben, um auf aktueller Basis agieren zu können.

Die Stadtverwaltung hat sich zudem im Vorfeld der vorliegenden Bebauungsplanung mit den Konsequenzen des Fehlens eines rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) bzw. des Vorhandenseins eines älteren nur eingeschränkt heranziehbaren Vorentwurfs zum FNP auseinandergesetzt.

Dabei ist man zu dem Ergebnis gelangt, dass ein Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hier legitim ist.

Die Auffassungen zur Einordnung in die Planwerke der gesamtstädtischen Entwicklung wurden in der Begründung zum im Rahmen der Beteiligung vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans von August 2010 bewußt ausführlich erläutert und werden an dieser Stelle zur Verdeutlichung wiederholt:

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die zu beplanenden Grundstücke sind zentrale Bestandteile des Stadtrevitalisierungsgebiets „Am Güterbahnhof“ des gültigen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK).

Eine konfliktarme bauliche Nachnutzung der vormals verkehrsgewerblich geprägten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes entspricht somit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Heidenau.

Flächennutzungsplan

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan (FNP) sind die Grundstücke zum überwiegenden Teil als geplante Gewerbe- und zu einem geringeren Teil als geplante Mischbaufläche dargestellt. Nur der nord-westliche Randbereich ist mit der Darstellung geplanter Grünflächen versehen.

Durch den Grundstückseigentümer wurde mit Schreiben vom 08.02.2010 allerdings die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Errichtung eines Solarparks beantragt.

Aufgrund folgender Erwägungen soll diesem Anliegen nunmehr auch im Interesse der Stadt nachgekommen werden:

Seit geraumer Zeit wird nach einer adäquaten Nutzung für das Gelände gesucht. Sporadisch auftretende Nachnutzungspläne scheiterten jedoch bisher vor allem auf Grund der hohen Verlärmung bzw. wegen der relativ ungünstigen straßenverkehrlichen Erschließung. Auch zukünftig sind keine arbeitsplatzintensiveren Nutzungen mit entsprechendem Steueraufkommen in Sicht.

Photovoltaik-Freianlagen hingegen sind bei Standorteignung aufgrund aktueller energiepolitischer Rahmenbedingungen wirtschaftlich zu betreiben. Derartige Anlagen haben eine Betriebsdauer von etwa zwei Jahrzehnten, so dass perspektivisch höherwertig wertschöpfende Umnutzungen nicht langfristig blockiert werden.

Aus Ressourcen- und Umweltschutzgründen ist die Nutzung regenerativer Energiequellen zu forcieren, insbesondere wenn dazu kein unverbauter Freiraum in Anspruch genommen wird sondern anthropogen vorbelastete Brachen stadträumlich aufgewertet werden können.

Die Errichtung einer für innovative Technologien stehenden Photovoltaik-Freiflächenanlage an exponierter Stelle mit hohem Aufmerksamkeitsfaktor unterstreicht den Strukturwandel der früheren Industriestadt Heidenau und trägt aufgrund der Zukunftsorientierung zur positiven Imageförderung bei.

Die nun vorgesehene Nachnutzung bleibt in ihren Auswirkungen (Immissionen, Überbauung, Verkehr etc.) zudem hinter denen eines möglichen Gewerbegebietes und eines optionalen Mischgebietes zurück.

Die Planung steht daher der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Es ist vielmehr beabsichtigt, im Rahmen der Fortführung der Flächennutzungsplanung das Baugebiet als Sonderbaufläche darzustellen.

Da das Planverfahren zum FNP aus Kapazitätsgründen kurzfristig nicht abgeschlossen werden kann, die städtebauliche Neuordnung des erörterten Standortes durch das skizzierte Vorhaben aber im Interesse der Stadtentwicklung baldmöglichst erfolgen sollte, ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 BauGB begründbar.'

Die Stadtverwaltung hält die vorstehenden Argumente weiterhin für hinreichend stichhaltig zur Begründung eines Vorzeitigen Bebauungsplans.

Anzumerken ist, dass bei Vorliegen eines gültigen FNP mit bestehenden Darstellungen, die ein Sondergebiet Solarpark nicht ermöglicht hätten, eine zur Bebauungsplanaufstellung parallele Anpassung des FNP zugunsten der photovoltaischen Energieerzeugung erfolgt wäre, so dass das aktuell verfolgte Planungsziel auch auf diesem Wege zur Umsetzung gelangt wäre.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass informellen Rahmenplanungen wie dem INSEK, welche eindeutige Zustimmung durch die kommunalen Gremien per Beschluss erfahren, auch weiterhin u.a. im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erhebliche praktische Bedeutung zukommt.

Abstimmung:

Stadtrat

- Anwesend
- Ja
- Nein
- Enthaltung

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Bebauungsplan M 11/1 "Solarpark Güterbahnhof" - Entwurf

Bezeichnung, Ort:

50Hertz Transmission GmbH, Berlin

Eingangsdatum:

2010-10-20

Stellungnahme:

„... Eine Zustimmung zum Bebauungsplan kann erst nach Abschluss der in unserem Schreiben vom 01.07.2010 (an aurelis ...) geforderten Vereinbarung mit den hierfür erforderlichen Gutachten erfolgen. ...“

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, der Stellungnahme mit Bezug auf die Begründung nicht zu folgen.

Begründung:

Da das Planungsgelände im nord-westlichen Eckbereich von einer Hochspannungsfreileitung gequert wird und somit gewisse Nutzungs- und Bebauungseinschränkungen zu erwarten waren, wurde der Netzbetreiber bereits zu einem frühen Zeitpunkt in die bauleitplanerischen Entwicklungen einbezogen.

Zudem erfolgte ein intensiver Austausch zur Berücksichtigung der versorgerseitigen Anforderungen mit dem Grundstückseigentümer und Projektinitiator.

Die seitens der 50Hertz Transmission GmbH geforderte Vereinbarung mit der aurelis Real Estate GmbH & Co KG soll in erster Linie folgende Regelungen enthalten: Freihaltung einer Instandhaltungszone im Umfeld der Trassenachse, Nachweise zu Kreuzungssituationen und Abstandsmaßen bei Wegen und Einrichtungen, Gutachten zu Beeinflussungsmöglichkeiten von Modul- bzw. Kabelanlagen, Ermittlung elektrischer Feldexpositionen hinsichtlich des Arbeitsschutzes, Haftungsfreistellung des Versorgers.

Hier war zu prüfen, inwieweit die aufgelisteten Zustimmungsvorbehalte bereits im Zuge der Bebauungsplanung oder erst im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren während der Planaufstellung bzw. bei Objektplanungen nach Inkrafttreten des Verbindlichen Bauleitplans relevant sind. Dabei war zum einen auf den jeweiligen Bodenrechtsbezug und zum anderen die zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten des Baugesetzbuchs abzustellen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die geforderten Auflagen einerseits nur indirekte bodenrechtliche Bezüge aufweisen und andererseits bauleitplanerisch nicht unmittelbar festgesetzt werden können.

Daher wird davon ausgegangen, dass berechnete Netzbetreiberanforderungen noch nicht im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung, wohl aber im Bebauungsplanvollzug einer vertraglichen Fixierung bedürfen.

Der Verbindliche Bauleitplan kann sich hier auf den entsprechenden Hinweis zur Einholung von Zustimmungen des zuständigen Energieversorgungsunternehmens bei Vorhaben im Freileitungsbereich der 380-kV-Leitung beschränken.

Anmerkung: Siehe auch Abwägung in Anlage 006/2011-3-5.

Abstimmung:

Bauausschuss

..... Anwesend
..... Ja
..... Nein
..... Enthaltung

Stadtrat

..... Anwesend
..... Ja
..... Nein
..... Enthaltung