

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
27.02.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	09.03.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.03.2016	Entscheidung

Vorhaben- und Erschließungsplan Freiflächen-Photovoltaikanlage - Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Beschlussvorschlag 1:

1. Der Rat beschließt die Einleitung des Verfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem nördlichen Grundstücksbereich Gemarkung Coesfeld Kirchspiel, Flur 52, Flurstück 114 (rd. 1,2 ha). Der Flächennutzungsplan ist parallel zu ändern (landwirtschaftliche Nutzfläche > Sonderbaufläche Photovoltaik).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, beim Vorhabenträger eine Erweiterung der Freiflächensolaranlage auf das ganze Flurstück 114 (rd. 2,5 ha) zu erwirken.

Beschlussvorschlag 2:

Der Rat beschließt, dass der Ausschuss UPB Ende 2016 entscheiden soll, ob und wann das Projekt Vorhabenbezogene Bebauungsplan Freiflächensolaranlage im Rahmen der Prioritätenliste 2017 zu bearbeiten ist.

Alternativ: Der Rat beschließt, dass im Ausschuss UPB am 11.05.2016 entscheiden werden soll, anstatt welchem Projekt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Freiflächensolaranlage ehem. Kalksandsteinwerk in 2016 bearbeitet wird.

Sachverhalt zu 1:

Mit Schreiben vom 29.10.2015 hat der Eigentümer des ehemaligen Kalksandsteinwerkes in Stevede die Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bauleitverfahrens gemäß § 12 BauGB für eine Freiflächensolaranlage beantragt (Anlage 1). Auf einer Fläche von rd. 1,5 ha sollen 3.849 Solarpanels zur Netzeinspeisung mit einer Nennleistung von 1.000 kWp im Bereich des früheren Steinlagers aufgestellt werden (Anlage 2 und 3). Die Vergütung erfolgt auf Grundlage des Erneuerbare Energien Gesetz 2014.

Zum Anlass:

Juli 2011 hat der Vorhabenträger bei der Stadt um Änderung des Flächennutzungsplans gebeten, für die Betriebsfläche des ehem. Kalksandsteinwerkes ein Sondergebiet Freiflächensolaranlage auszuweisen. Es sollte daraufhin eine Baugenehmigung nach § 35 (2) BauGB angestrebt werden.

Die Bezirksregierung hat August 2011 jedoch auf Grundlage des Ziels 44.1 des Regionalplanentwurfs Münsterland keine landesplanerische Zustimmung erteilt, weil das Vorhaben in Nähe des Naturschutzgebietes Kuhlennenn, nicht in einem bestehenden Gewerbegebiet bzw. nicht ortskernnah liegt. Der Vorhabenträger hat sich mit seinem Anliegen an die Landesregierung gewandt. Mit Schreiben vom März 2012 hat die Staatskanzlei dem Vorhabenträger mitgeteilt, dass mit der Bezirksregierung eine einvernehmliche Lösung gefunden wurde, dass der Standort doch entwickelt werden könnte.

2015 nahm der Vorhabenträger wieder Kontakt zur Stadtverwaltung auf mit der Bitte, das Verfahren nun einzuleiten. Neben der Änderung des Flächennutzungsplans ist auch das Aufstellungsverfahren eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefordert. Damit die landesplanerisch positive Bewertung und die Bauleitverfahren weiter verfolgt werden können, wurde seitens des FB 60 der Stadt und der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) als erster Schritt vereinbart, die Umwelt- und Naturschutzbelange in der Artenschutzprüfung Stufe 1 und einem Umweltbericht abzuhandeln, damit unüberwindbare Hürden ausgeschlossen werden können. Zu beiden Punkten liegen Unterlagen mit positivem Ergebnis vor, einem Verfahren stünde aus diesen Belangen nach Prüfung durch die Stadt und der ULB nichts im Wege. Sie werden nicht gesondert der Vorlage beigelegt.

Zum Antragsverfahren Vorhaben- und Erschließungsplan:

Über den Antrag des Vorhabenträgers, über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 „nach pflichtgemäßen Ermessen“ zu entscheiden.

Sie ist zur zunächst im ersten Schritt nur zur Entscheidung über die Einleitung eines Satzungsverfahrens verpflichtet, nicht bereits schon zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (zweiter Schritt). Nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut ist aus dem Antrag kein Anspruch auf den Erlass des Bebauungsplans abzuleiten. Das Antragsrecht und der hier vorgelegte und zu behandelnde Antrag bezieht sich also ausschließlich auf das Recht, eine Entscheidung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens herbeizuführen zu lassen.

Die Gemeinde hat auf Grund des Antrags zu prüfen, ob sich der Vorhaben- und Erschließungsplan nach dem Stand der Abstimmung

- in ihr städtebauliches Konzept einfügt oder nicht einfügt
- oder ob er ggf. so verändert werden kann, dass er den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde für das Gebiet entspricht.

Zu entscheiden ist, ob die Gemeinde auf Grundlage des vorgelegten und insoweit abgestimmten Plans das Satzungsverfahren einleiten will.

Jedoch kann die Gemeinde verlangen, dass ein vollständiger Entwurf vorliegt (einschließlich der Begründung, des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan), etc.). Andernfalls besteht für die Gemeinde keine Veranlassung, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten, d.h. die Gemeinde kann schon deshalb einen Antrag zurückweisen. Hier wurde seitens der Verwaltung nach Erörterung des Projekts mit dem Vorhabenträger wegen der geringen Komplexität der Planungsinhalte und der nicht zu erwartenden Konflikte (siehe oben zu Landschafts- und Naturschutzbelangen) auf fertige Plandarstellungen, Beschreibungen, Gutachten, Begründung Durchführungsvertrag etc. verzichtet. Die baulichen Komponenten der Freiflächensolaranlage (Typ, Lage, Höhenentwicklung) sind seitens des Vorhabenträgers für den Vorhaben- und Erschließungsplan klar umrissen, so dass die Festsetzungsdichte des eigentlichen Rechtsplanes gering sein wird, die sonst ggf. im Abwägungserfordernis mit nachbarlichen oder öffentlichen Interessen näher zu beleuchten wären. Mit Schreiben vom 04.02.2016 wurde dem Vorhabenträger übermittelt, dass für das Vorhaben die Umsetzung und die Betreibung des Vorhabens auch wirtschaftlich gesichert sein muss. Daher bat die Stadt um Zusendung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, einer Bestätigung der kreditgebende Bank über die Finanzierung und einer Gewährleistung einer üblichen Bürgschaft sowie die Bestätigung der Einspeisevergütung (siehe Vorlage 72/2016 nichtöffentliche Sitzung):

Die Entscheidung der Gemeinde über den Antrag ist eine Ermessenentscheidung. Da sie den Kernbereich der gemeindlichen Zuständigkeit über die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) betrifft ist der Ermessensspielraum der Gemeinde dem gemäß als groß anzusehen. Der Antragssteller hat Anspruch auf einen begründeten Bescheid.

Alternativen zur der städtebaulichen Zielstellung des Vorhabens:

Die Stadt hat in einem ersten Schritt zu beschließen, ob sie die hinter dem Vorhaben stehende städtebauliche Zielstellung einer Sonderbaufläche Solarfreiflächenanlage mitträgt oder ablehnt. Das Vorhaben entspricht zzt. nicht der in diesem Bereich ausgewiesenen Zielplanung des Flächennutzungsplans „Landwirtschaftliche Nutzfläche“.

Folgende Nutzungsvarianten sind für den Beschluss zu bewerten:

1. Weiterhin Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche:

Planungsrechtlich ist die Industriebrache mit ihren 2,57 ha zzt. als Außenbereich nach § 35 BauGB – landwirtschaftliche Nutzfläche – einzustufen. Die Nachnutzung der Gebäude der Industriebrache ist im Dezember 2014 durch die Baugenehmigung von Schweinestallungen für 600 Tiere im Bestandsgebäudetrakt längs Kreisstraße 54 zunächst in eine Flächennutzungsplankonforme Nutzung im Außenbereich gelenkt worden. Einen Baubeginn hat der Eigentümer und Betreiber der geplanten Stallungen, der identisch ist mit dem Vorhabenträger der Solarfreiflächenanlage, noch nicht angezeigt.

Die für eine Umnutzung als Schweinestallungen genehmigte Fläche beträgt knapp 50 % der Bestandsgebäude, 15 bis 20 % entfallen auf Nebennutzungen zum Stall. Der Anteil der Bestandsgebäude mit anliegenden Freiflächen beträgt rd. 1,0 ha.

Eine Umnutzung der größtenteils versiegelten ehemaligen Steinlager-, Zufahrts- und sonstigen Verkehrsflächen ist für eine ackerbauliche Nutzung wirtschaftlich nicht darstellbar. Der Eigentümer kann als nach Baugesetzbuch privilegierter oder gewerblich eingestufteter Landwirt die Flächen für weitere Stallungen nutzen, wenn er die rechtlichen Vorgaben erfüllt. Das Areal bietet gute Voraussetzungen, dort Tiernastställe anzusiedeln. Auf Dauer kann dort eine Hofstelle mit Betriebsleiterwohnhaus etabliert werden.

2. Nutzung als Freizeit- und Erholungsareal:

2006 wurden Planungen initiiert, die Industriebrache zusammen mit dem westlich gelegenen Baggersee als Sondergebiet Ferien- und Freizeitanlage mit Wochenendhausbereich, Wasserskianlage und Gastronomieangebot zu entwickeln. Die gesamtheitliche Betrachtung von künstlich entstandenem See mit dem ehemaligen Industrieareal bieten dies – isoliert betrachtet – als mögliche Nachnutzungsform sinnvoll an. Diese Nutzungen erzeugen aber starke Konflikte u.a. durch die entstehenden Verkehre und absehbar starken Nutzungsbeanspruchungen benachbarter Flächen mit den umliegenden festgesetzten hochrangigen Naturschutzgebieten und Landschaftsräumen. Daher würde diese Zielplanung und Nutzungsausweisung im Flächennutzungsplan Coesfelds (weiterhing) auf starke Ablehnung bei Vertretern des Naturschutzes stoßen, sodass sie in der Abwägung als städtebaulich ernst zu nehmende Alternative ausscheidet.

3. Nutzung als hochwertige Wald- und/oder Ausgleichs- und Ersatzfläche:

Die naturschutzfachlich hochwertige Umgebung sowie der vorhandene Waldbestand am Hünsberg ließen eine Erweiterung der Waldflächen zwischen K54 und Baggersee als sinnvolle und rechtlich umsetzbare Nachnutzung nach einer Entsiegelung der Flächen zu. Alternativ können die Flächen im Rahmen der Ausweisung als Landwirtschaftliche Nutzfläche im Rahmen einer Ausgleichs- und Ersatzflächen bewusst als Naturschutzgebiet entwickelt werden.

Andere Nachnutzungsszenarien für die Industriebranche wie Wohn- oder gewerbliche Baufläche, Gemeinbedarfs- oder Infrastruktureinrichtungen sind städtebaulich nicht sinnvoll bzw. zzt. nicht erkennbar.

Da die Nutzungsvariante 2 als naturschutzfachlich nicht umsetzbar einzustufen ist, muss Variante 3 unter Mitwirkungsbereitschaft des derzeitigen Eigentümers betrachtet werden. Hierzu müsste die Stadt die Fläche erwerben, wenn grundsätzlich Verkaufsbereitschaft besteht.

Empfehlung der Verwaltung:

Nutzungsvariante 1 ist dem Antrag des Vorhabenträgers gegenüberzustellen. Der Entwicklungskorridor von landwirtschaftlicher Nutzung mit großen baulichen Anlagen und möglichen Emissionen ist zzt. nicht abschließend definierbar. Das räumlich umgrenzte Vorhaben der Freiflächensolaranlage ist in der Höhenentwicklung (2 m) baulich zurückhaltend (Anlage 4). Sie erzeugt keine Emissionen in diesem Naherholungsraum, die Auswirkungen auf die Tierwelt sind als sehr gering erforscht und aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades ist der Eingriff in die Natur durch die rd. 3.800 Solarpanels gering.

Im Rahmen eines Durchführungsvertrags ist zu regeln, wie die Nachnutzung nach Anlauf der Betriebszeit der Solarfreiflächenanlage festgelegt wird (Entsiegelung, landwirtschaftliche Nutzfläche).

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, dem Antrag zuzustimmen.

Sachverhalt zu 2:

Bearbeitungszeitraum der Bauleitplanverfahren

Die Stadt hat in einem zweiten Schritt, wenn sie dem Planungsziel zustimmt, im Rahmen ihrer Planungshoheit zu entscheiden, wann sie das Planverfahren durchführen möchte.

Das Vorhaben der Solarfreiflächensolaranlage auf dem ehem. Kalksandsteinwerk ist seit 2011 im FB 60 als mögliches Projekt in der umfangreichen Projektliste der zu bearbeitenden Bauleitverfahren aufgeführt. Die Wende in der Zulässigkeit der Anlage in Stevede wurde 2013 oder 2014 nicht an die Stadt herangetragen, um das Projekt wieder in der Bearbeitungspriorität noch oben zu bringen. Nach dem Antrag des Vorhabenträgers aus Oktober 2015 ist für das Jahr 2016 im FB 60 keine hohe Priorität eingeräumt worden: Der Antrag des Vorhabenträgers steht in Konkurrenz mit anderen privaten Anträge auf B-Planaufstellung oder -änderung. Hier ist ein Gleichbehandlungsgrundsatz zu berücksichtigen.

Eine Bearbeitung kann erst 2017 in Aussicht gestellt werden. Will der Rat dem Antrag folgen und eine umgehende Bearbeitung in 2016 als zweistufiges Bauleitplanverfahren zusammen mit der FNP-Änderung zustimmen, muss die im Dezember 2015 vom UPB beschlossene Prioritätenliste 2016 geändert werden. Dies kann frühestens für Sitzung des Ausschusses UPB im Mai 2016 erfolgen.

Anlagen:

- 1 Antragschreiben
- 2 Übersichtskarte
- 3 Solarfeld
- 4 Schnitt Solarpanel