



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 27.09.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2023/61/302

TOP 5

Bebauungsplan „Spitalhofstraße – SO Landwirtschaft und Photovoltaik“ im Bereich zwischen Bühl, Bundesautobahn A7 und Lenzfried; A) Aufstellungsbeschluss B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1959/1, 1974, 1973/2, 1976/3 und Teilflächen der Flurstücke 1959, 1965/2, 1969, 1969/2, 1973/3, 1974/1, 1976 und 1978 der Gemarkung Kempten.

Die Flächen werden derzeit teilweise landwirtschaftlich und teilweise als öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen genutzt.

Aktuelle planungsrechtliche Situation

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellt, weshalb dieser im Parallelverfahren geändert wird. Da bisher auf den Flächen noch kein Bebauungsplan existiert, sind diese aktuell planungsrechtlich als „Außenbereich“ nach § 35 BauGB einzuordnen. Im Nord-Westen (Flurnr. 1959 und 1959/1 der Gemarkung Kempten) überschneidet sich der Geltungsbereich teilweise mit dem Bebauungsplan „Auf dem Bühl“ aus dem Jahr 1974. Die Flächen werden aktuell als landwirtschaftliche Versuchsflächen genutzt und mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan überplant.

Anlass und Zielsetzung

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zum Standort des Milchwirtschaftlichen Vereins Bayern e.V. (MV) in Kempten und dessen zahlreichen Organisationen und Fachbereichen, u.a. dem Spitalhof Kempten (Hauptversuchsstation der Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) für Grünlandversuche in Bayern).

Ziel ist es, die benötigte Energie für die Einrichtungen zukünftig vorrangig aus erneuerbaren Energien zu schöpfen und gleichzeitig die einmaligen Gegebenheiten am Standort (Hauptversuchsstation für Grünlandversuche in Bayern) für Datenerhebungen

und Auswertungen verschiedener Photovoltaik-Systeme auf Grünland unter wissenschaftlicher und ökologischer Begleitung zu testen. Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist ein wichtiger Faktor, um die Treibhausgasemissionen zu verringern und die globalen Klimaziele zu erreichen. Das sukzessive Abschalten der Atom- und Kohlekraftwerke verstärkt zudem den Druck auf alternative Methoden der Energiegewinnung. Photovoltaikanlagen sind eine wichtige Säule bei der zukünftigen Versorgungssicherheit für Privathaushalte, Gewerbe und Landwirtschaft.

Es sollen unter anderem praxisrelevante Erfahrungen bzgl. einer gleichzeitigen Weidetiernutzung, Verhalten der Tiere im Umgang mit den Anlagen, Systemzusammenhänge mit vorhandenen Wetterstationen, Grünland-Bewirtschaftungstechniken im Zusammenhang mit Belegungsdichte und Ertrag, Kombinierbarkeit mit Einfriedungen und weiterer Wechselwirkungen (Boden, Wasser, Nutztiere, Biodiversität) gesammelt werden.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Art und Lage von Modulen verbindlich regelt, ist in diesem Fall nicht zielführend, da sich die Form und Lage der Forschungsanlagen während der Testphasen stetig verändern können.

Die PV-Freiflächenanlagen sollen der landwirtschaftlichen Nutzung jedoch untergeordnet bleiben. Dies ist im Bebauungsplan über die Flächenbeschränkung (Grundflächenzahl) geregelt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Spitalhofstraße – SO Landwirtschaft und Photovoltaik“ im Bereich zwischen Bühl, Bundesautobahn A7 und Lenzfried beinhaltet die folgenden wichtigen planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese wurden in der Planzeichnung zeichnerisch und im schriftlichen Teil als textliche Festsetzungen beschrieben und dargestellt.

Art & Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft-Photovoltaik-Forschung“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Der Nutzungskatalog ermöglicht die bestehende landwirtschaftliche Nutzung und Forschung fortzuführen bei gleichzeitiger Errichtung von PV-Freiflächenanlagen und den dazugehörigen erforderlichen Einrichtungen. Auch Kleinwindanlagen, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, werden in den Katalog mit aufgenommen.

Die mit Modulen überstellbare Fläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) beschränkt (GRZ = 0,10 in näherer Nachbarschaft zur Wohnnutzung (SO1) bzw. GRZ = 0,20 in Nachbarschaft zum Gewerbegebiet bzw. im östlichen Bereich (SO2)). Ausreichend Abstände zu Wohnnutzungen sind über die abgerückten Sonderbauflächen und als „Landwirtschaftliche Versuchsflächen“ festgesetzten Zwischenflächen sowie über die Lage der Baugrenzen geregelt.

Die Höhe von aufgeständerten Anlagen mit Modultisch wird auf max. 6,00 m festgesetzt, damit diese mit landwirtschaftlichen Maschinen durchfahrbar sind. Die Höhe von vertikalen Anlagen mit senkrecht angeordneten Modulen wird auf max. 3,50 m begrenzt.

Verkehrsflächen & verkehrliche Erschließung

Die bestehenden Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsflächen) werden in ihrem

Bestand durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert. Durch den Geltungsbereich verläuft eine Gasleitung, ggf. erforderliche Leitungsrechte oder einzuhaltende Abstandsflächen werden im weiteren Verfahren geklärt.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze und nur bis zu einer max. Gebäudehöhe von 3,00 m zugelassen (z.B. Trafostationen).

Grünflächen & Grünordnung & naturschutzfachlicher Ausgleich

Der vorhandene Bolzplatz wird als solcher festgesetzt. Im Bereich vorhandener Wohnnutzungen wurden ausreichend Abstandsflächen als „Landwirtschaftliche Versuchsflächen“ belassen. Sämtliche vorhandene Gehölze/Biotope/Naturdenkmale (z.B. Einzelbäume oder Baumreihen) sind als Pflanzbindungen festgesetzt, damit ist der Bestandserhalt gesichert.

Der erforderliche Ausgleich (Maßnahmen/Ökokontopunkte) sowie ggf. weitere interne Maßnahmen werden zum Entwurf erarbeitet.

Entwässerungskonzept / Hochwasserschutzmaßnahmen / Immissionsschutz

Nach jetzigem Kenntnisstand sind ein Entwässerungskonzept, Hochwasserschutzmaßnahmen oder Maßnahmen zum Immissionsschutz nicht erforderlich. Eine Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern und Behörden erfolgt im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs.

Denkmalschutz

Das im Geltungsbereich vorhandene Baudenkmal „Oberer Spitalhof“ (Aktennummer D-7-63-000-225) ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Flächen im Bereich des Denkmals bleiben unverändert und sind als „Landwirtschaftliche Versuchsflächen“ festgesetzt.

Klimaschutz, Klimaanpassung & Klimafolgenabschätzung

Eine Klimafolgenabschätzung erfolgt -soweit erforderlich- im Zuge der Ausarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf.

Die Planung verfolgt das Ziel des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (Deckung des erforderlichen Bedarfs am Standort mit erneuerbaren Energien). Die Erhaltung der vorhandenen Einzelbäume und Strukturen über Pflanzbindungen vermeidet negative Auswirkungen auf das Klima.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Spitalhofstraße – SO Landwirtschaft und Photovoltaik“ im Bereich zwischen Bühl, Bundesautobahn A7 und Lenzfried mit dem im Lageplan vom 27.09.2023 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen.

Städtebauliches Ziel ist es, die Errichtung und Erprobung verschiedener PV-Freiflächenanlagensysteme auf den landwirtschaftlichen Versuchsflächen im Bereich des

Spitalhofs Kempten bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung zu ermöglichen.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Spitalhofstraße – SO Landwirtschaft und Photovoltaik“ wird gemäß Plan vom 27.09.2023 einschließlich der textlichen Festsetzungen mit der Maßgabe, den Abstand zur Grundstücksgrenze von 25 m auf 50 m zu erhöhen, gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung wird beschlossen.

Anlagen:

- Gesamtdokument zum „Bebauungsplan Nr. 543 „Spitalhofstraße – SO Landwirtschaft und Photovoltaik“ (Planzeichnung, Satzung, Begründung, artenschutzrechtliche Relevanzprüfung)
- Präsentation