



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 30.01.2025

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61
Vorlagennummer: 2024/61/561

TOP 7

3. Änderung Bebauungsplan „Heisinger Straße - SO Photovoltaik,,; Beschluss zum Verfahrenswechsel sowie zur frühzeitigen Beteiligung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Grundstückseigentümer der betreffenden Flurstücke planen eine geringfügige Arrondierung des Gewerbegebietes „Heisinger Straße“ im Süden der dort rechtsgültigen 1. Änderung des Bebauungsplans der „Heisinger Straße“. Auslöser sind ein akuter Bedarf an Gewerbeflächen in Verbindung mit einer konkreten Planung sowie der Wunsch, eine Freiflächenphotovoltaikanlage auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zu errichten. Aus diesem Anlass ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Gewerbefläche wird dabei um ca. 7.400 m² erweitert, für die Freiflächen-PV-Anlage ist eine Inanspruchnahme von ca. 35.500 m² vorgesehen.

Im Januar 2024 wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen, der am 26.09.24 in das Regelverfahren 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße- Sondergebiet Photovoltaik“ im Bereich der Autobahn A7 und Kaufbeurer Straße/ Leubaser Straße, beidseits der Heisinger Straße, überführt wurde.

Am 26.09.2024 wurde der Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße - Sondergebiet Photovoltaik“ im Stadtrat vorgestellt und gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 09.10.2024 bis einschließlich dem 10.11.2024. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 erfolgte mit Schreiben vom 07.10.2024 im Zeitraum bis zum 10.11.2024. Insgesamt wurden 44 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Aus der Öffentlichkeit wurden 2 Stellungnahmen abgegeben, die abwägungsrelevant sind:

- Erhalt der Drumlins als landschaftsprägendes Element
- Bedenken über Blendung der umgebenden Bebauung oder des Verkehrs

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den städtischen Dienststellen wurden insgesamt 19 Stellungnahmen abgegeben. Es liegt 1 abwägungsrelevante Stellungnahme vor, zu folgendem Thema:

- Verlust von bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche

Die abgegebenen Stellungnahmen, deren Abwägung und die Abwägungsergebnisse sowie die ggf. empfohlenen umweltbezogenen Informationen sind der Abwägungstabelle (siehe Anlage) zu entnehmen.

Änderungen in den textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung

Die Anpassung von Plan und Satzung aufgrund der Stellungnahmen aus Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange wurden in den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße - Sondergebiet Photovoltaik“ eingearbeitet.

Außerdem wurden vom Stadtplanungsamt im Verlauf der Erarbeitung des Entwurfes insbesondere folgende Änderungen der Planzeichnung: / Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Stützwand wurde durch Böschung ersetzt (aktuelle Planung)
- Aufnahme der 100 m Anbaubeschränkungszone

Neben der 40 m Anbauverbotszone wurde die 100 m Anbaubeschränkungszone ergänzt; der Hinweis, dass das Fernstraßenbundesamt am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist, wurde im Textteil aufgenommen

- Anpassung der Stichstraße mit Wendehammer
Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Unterteilung der Verkehrsflächen ist lediglich nachrichtlich übernommen und nur als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt. Ein Wendehammer für Müllfahrzeuge wurde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt eingefügt.

Abstand der Baugrenze wurde auf mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze erweitert. Um eine ausreichend breite Umfahrung des geplanten Gebäudes zu gewährleisten, wurde der Abstand der Baugrenze auf mindestens 5,0 m von der benachbarten Grundstücksgrenze angepasst.

- Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts und einer privaten Verkehrsfläche im Bereich des Gewerbegebiets zur Sicherung der Erschließung der PV Fläche
- Eingrünungsfläche östlich und südlich der PV Fläche wurde auf 6,0 m verbreitert
- Mindestabstand von 0,8 m zwischen PV-Modul-Unterkante und natürlichem Gelände
- Die textlichen Festsetzungen wurden um den Punkt eines bedingten Baurechts des Sondergebietes Photovoltaik ergänzt.

Im Sondergebiet wird eine Nutzung mit Photovoltaikanlagen zu Zwecken der Energieerzeugung gem. § 9 Abs. 2 BauGB unzulässig, wenn über einen Zeitraum von 12 Monaten kein Strom in das öffentliche Netz eingespeist worden ist. Als Folgenutzung wird „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

- Umweltbericht und Ausgleich
Der Umweltbericht wurde zum vorliegenden Verfahrensschritt in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB §1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Gemäß Umweltbericht ist für das Vorhaben ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von ca. 3.048 m², umgerechnet 24.384 Ökopunkten erforderlich.

Aufgrund der begrenzten Fläche des geplanten Gewerbegebiets und der großen Nachfrage nach gewerblicher Fläche, sowie aufgrund der Eigentumsverhältnisse der gemäß FNP zum ökologischen Ausgleich vorgesehenen Flurstücke 919/9, können vor Ort keine Flächen ökologisch aufgewertet und so als Ausgleichsfläche für die zu erwartenden Auswirkungen der Planung herangezogen werden.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich an der Kemptener Straße 3 in 87493 Lauben/Heising. Die Fläche umfasst ca. 3.048 m².

Entwicklungsziel ist eine Obstwiese mit artenreichem Extensivgrünland (Biototyp B44). Die Ausgleichsfläche befindet sich ca. 2,5 km nördlich der Vorhabenfläche außerhalb des Stadtgebiets (Flurstück 291/2 Gemarkung Lauben). Die Fläche wird mit Obstbäumen (1 Baum/100m²) bepflanzt und der Acker in eine blüten- und artenreiche extensive Magerwiese umgewandelt werden.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände gemäß Abwägungstabelle (siehe Anlage) wird zugestimmt. Die Planinhalte werden entsprechend angepasst.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße - Sondergebiet Photovoltaik“ vom 28.01.25 wird gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung gemäß Plan vom 28.01.25 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Der Umweltbericht sowie die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Die wesentlichen umweltbezogenen Informationen werden öffentlich ausgelegt.

Anlagen:

- Abwägungstabelle

- Gesamtdokument Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße - Sondergebiet Photovoltaik“ in der Fassung vom 28.10.2025
 - Planzeichnung
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung mit Umweltbericht
 - Baugrunduntersuchung
 - Blendgutachten
 - SaP
 - Umweltbezogene Stellungnahmen
- Präsentation