

	Vorlagen-Nr.	
	0517-StR/2021	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat II	61.1	61.1.22.B51.1

Betreff
<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 51.1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage - Ehemaliges Umspannwerk Ost“ hier Beschluss über den 1. Entwurf und dessen öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung</p>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima, Verkehr und Sport	Ö	08.03.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	09.03.2021	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	16.03.2021	

Finanzielle Auswirkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <u>Inanspruchnahme</u> ./ . verausgabt ./ . vorgemerkt ./ . gesperrt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.: StR/0074/2019 Vorlagen-Nr.: StR/0183/2019 Vorlagen-Nr.: StR/0193/2020 Vorlagen-Nr.:			

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51.1 "Photovoltaik-Freiflächenanlage – Ehemaliges Umspannwerk Ost", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) sowie die Begründung mit integriertem Umweltbericht (Anlage 2) zu billigen.
2. die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2; 4 BauGB.
3. Das Sichtungsergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf (Anlage 3) wird zur Kenntnis genommen.
4. Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist vorzunehmen.

II. Begründung:

1. Anlass der Planung

Der Vorhabenträger KomSolar Service GmbH stellte am 09.06.2019 den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf dem Flurstück 1623/ 3, Flur 29 der Gemarkung Eisenach, Gothaer Straße.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Gelände des ehemaligen Umspannwerkes Ost am Ortsausgang Gothaer Straße die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage. Als Tochterunternehmen der TEAG Thüringer Energie AG pachtet die KomSolar Service GmbH die Fläche des ehemaligen Umspannwerkes Ost von der TEAG.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt Eisenach abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten zu erarbeiten, sich zur Planung und Durchführung von notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die langfristige Sicherung und die zukünftige Nutzung der brachliegenden Fläche ermöglicht werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51.1 wurde durch den Stadtrat im Jahr 2020 (Beschlussfassung am 14.07.2020) auf Veranlassung des Grundstückseigentümers beschlossen. Der Geltungsbereich beinhaltet genau ein Grundstück (Gemarkung Eisenach, Flurstück Nr. 1623/3). Die Finanzierung der Planung (Planungskosten) wird vertraglich durch den Grundstückseigentümer übernommen. Das Flurstück ist eine Teilfläche der gewerblichen Entwicklungsfläche F13 aus dem Flächennutzungsplan, darum wird der betreffende Bebauungsplan Nr. 51.1 gelegentlich auch als Teilbebauungsplan bezeichnet.

2. Bisheriges Verfahren

Beschlüsse

- **Beschluss StR/0074/2019 vom 12.11.2019:** über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
- **Beschluss StR/0183/2020 vom 14.07.2020:** Aufstellungsbeschluss mit der Zielstellung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen sowie über den Vorentwurf und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- **Beschluss StR/0193/2020 vom 14.07.2020:** über den Durchführungsvertrag zur Übernahme der Planungskosten

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung/ Sichtungsergebnis

Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf wurden durch die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Es liegen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Eine Abwägung mit Beschlussfassung durch den Stadtrat ist rechtlich nicht erforderlich. Mit dem sogenannten Sichtungsergebnis wird dem Stadtrat jedoch zur Kenntnis gegeben, wie die Ergebnisse des Vorentwurfsverfahrens in den Planentwurf eingeflossen sind; es ist als Anlage 3 beigelegt.

Der Geltungsbereich des Flurstücks 1623/3 ist in der Verdachtsflächenkartei des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz mit einer Altlast (Altstandort THALIS) gekennzeichnet. Der Grundstückseigentümer hat in Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ein Gutachterbüro mit der schnellstmöglichen Ermittlung der im Schreiben der Behörde geforderten Aussagen beauftragt. Danach sind drei Szenarien vorstellbar:

1. Entlassung des Vorhabenstandortes aus dem Altlastenkataster → Umsetzung des Vorhabens
2. Dauerhafte Überwachung des Vorhabenstandortes durch die Installation von Überwachungsmessgeräten (z.B. Bodensonden) → Umsetzung des Vorhabens
3. Punktueller Bodenaustausch bzw. Sanierung Vorhabenstandortes gemäß Vorgaben des Gutachtens → Umsetzung des Vorhabens

Im Ergebnis der Gefährdungsabschätzung bzw. der Gefahrenbewertung wird belegt, dass keine relevanten Schadstoffbelastungen des Bodens mehr vorhanden sind. Die Werte liegen gemäß Vorgaben der BBodSchV „Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch“, direkte Aufnahme und „Wirkungspfad Boden-Pflanze“ und „Wirkungspfad Boden-Grundwasser“ im Toleranzbereich der Grenzwerte bzw. weit darunter. Es liegen zwar keine Oberbodenmischproben nach BBodSchG vor, aber seitens des Gutachters wird keine Notwendigkeit für weitere Untersuchungen gesehen.

Weitere Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans bestehen bezüglich möglicher Verunreinigung des Grundwassers. Aufgrund des Gutachtens zur Gefährdungsabwehr bzw. Gefahrenbewertung ist erkenntlich, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind und damit verbundene Grundwasserverunreinigungen nicht befürchtet werden.

3. 1. Entwurf zur Planänderung

Der zur Beschlussfassung vorliegende 1. Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Eisenach Nr. 51.1 "Photovoltaik-Freiflächenanlage – Ehemaliges Umspannwerk Ost" schließt sich verfahrensrechtlich an den Vorentwurf an.

Wesentliche Inhalte der Planung/ 1. Entwurf

- Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) entsprechend Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses:

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend vom § 8 Abs. 2 BauNVO ausschließlich Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV) allgemein zulässig. Davon ausgehend sind neben der Unterbringung von PV-Freiflächenanlagen im Gewerbegebiet innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche Anlagen zur Speicherung und Nutzung der erzeugten Energie sowie bauliche Anlagen zum Abstellen und Lagern von Maschinen und Materialien, die dem Betrieb der Anlage dienen, zulässig. Ebenfalls zulässig sind Gebäude, die zur Unterbringung von elektrischen Betriebseinrichtungen oder dem zeitweiligen Aufenthalt von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen dienen. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Nebenanlagen wie z. B. Trafostationen zulässig.

Nach Auffassung des Stadtrates der Stadt Eisenach ist es ein Gebot der (wirtschaftlichen und

klimapolitischen) Vernunft, derartige Konversionsflächen wie die ehemalige Fläche des Umspannwerkes Ost in der geplanten Art und Weise als Standort für die regenerative Energiegewinnung nach zu nutzen. Von Vorteil ist im konkreten Fall, dass durch die Stadt keinerlei Investitionsmittel aufgebracht werden müssen und der Rechteinhaber an den Grundstücken zugleich Vorhabenträger ist.

Vor diesem Hintergrund wurden für den vorhabenbezogener Bebauungsplan nachfolgende Planungsziele formuliert:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage und zugleich Nutzung einer Brachfläche (ehemalige Umspannwerk Ost)
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung (einschließlich Erschließung)
- Bewältigung möglicher naturschutzrechtlicher Konflikte
- Erhöhung des Beitrages der Stadt Eisenach zum Klimaschutz durch Nutzung regenerativer Energiequellen

4. Förmliche Offenlegung/ Beteiligungsverfahren

Die Durchführung des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange ist bundesgesetzlich geregelt. Es wird das förmliche Verfahren gewählt, um jedermann Einblick in die Planunterlagen für die Dauer von einem Monat zu gewähren und Anregungen zu geben. Dem Vorhabenträger wird nach § 4 b BauGB die Aufgabe übertragen, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben durchzuführen, ggf. die Mahnungen zur Fristwahrung in Bezug auf die Abgabe der Stellungnahmen zu versenden und die Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen in Vorbereitung des Abwägungsverfahrens vorzunehmen. Bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird das Internet als zusätzliche Informationsplattform gem. § 4 a Abs. 4 BauGB genutzt. Die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden gesichtet und abgewogen. Das Abwägungsverfahren obliegt in seiner Vorbereitung der Stadtverwaltung. Das zu erstellende Abwägungsprotokoll (Auflistung und Erarbeitung der Abwägungsvorschläge) sowie das Ergebnis der Abwägung werden durch den Stadtrat zu beschließen sein. Danach wird entschieden, ob im Ergebnis der Beteiligung, d.h. durch das Ergebnis der Abwägung, ein 2. Entwurf gefertigt werden muss. Das Abwägungsergebnis ist Voraussetzung für die Prüfung der Erteilung einer frühzeitigen Baugenehmigung. Ebenfalls Voraussetzung für die Durchführung des Vorhabens ist der Abschluss des erforderlichen Durchführungsvertrages, der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger (in ergänzter Fassung) abzuschließen ist. Mit der Entscheidung über den Entwurf und dessen förmliche Offenlegung wird der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Öffentlichkeit und den Behörden bzw. den Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben und zur Diskussion gestellt. Die eingehenden Stellungnahmen müssen gewertet werden. Die Stellungnahmen werden dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben und das Ergebnis (Abwägungsvorschlag) dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Voraussetzung hierfür ist die amtliche Bekanntmachung der Offenlegung.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 2: Begründung zum Planentwurf mit integriertem Umweltbericht

Anlage 3: Sichtungsergebnis zum Vorentwurf

Die Anlagen können Sie im Internet unter www.eisenach.de → Rathaus → Stadtrat und Gremien → Ratsinfosystem unter dem Tagesordnungspunkt der Stadtratssitzung und im Büro des Stadtrates einsehen.