

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/24/21735/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferent Plajer

**Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 290, Energieareal Regensburg-Ost**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

04.02.2025

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Der im Bericht dargestellte Sachstand zum Bebauungsplanverfahren Nr. 290 „Energieareal Regensburg Ost“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Die im Bericht dargestellten aktualisierten Ziele und Zwecke der Planung werden beschlossen.
3. Der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 290 „Energieareal Regensburg Ost“ wird, wie im Bericht dargestellt, geändert. Der geänderte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan vom 04.02.2025, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
4. Die im Bericht in Bezug auf die Änderung dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden beschlossen.
5. Die Öffentlichkeit ist erneut über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten. Die Planungsunterlagen sind vier Wochen bereit zu halten. Während dieser Frist ist Gelegenheit zur Erörterung und zur mündlichen oder schriftlichen Äußerung zu geben.
6. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung ist ortsüblich, das heißt im Amtsblatt der Stadt Regensburg, bekannt zu machen. Außerdem soll in der örtlichen Presse auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen werden.
7. Der Beschluss unterliegt der Beschlussnachverfolgung.

## Sachverhalt:

### 1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Die Energiewende sowie der Klimaschutz bzw. die Klimaanpassung stellen eine zentrale Herausforderung einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung dar. Vor allem die kommunale Ebene kann hierbei einen wertvollen Beitrag zur Energiewende leisten, indem sie den Fokus auf regenerative Energieerzeugung verstärkt und somit zu einer Reduzierung der Nutzung fossiler Energieträger beiträgt.

Insbesondere die Photovoltaik stellt eine nachhaltige Stromerzeugung dar, die im Sinne einer künftigen Versorgungssicherheit sowie zur Vermeidung von Rohstoffkonflikten zunehmend an Relevanz gewinnen wird. Im Hinblick auf die Klimaschutzziele der Stadt Regensburg können hier vor allem großflächige Photovoltaikanlagen eine tragfähige Stütze der erneuerbaren Stromerzeugung bilden. Mit dem Projekt soll eine großflächige Photovoltaikanlage, eine Agri-Photovoltaik-Anlage (Agri-PV), gleichzeitige Nutzung einer Fläche zur Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Strom durch solare Strahlungsenergie, und eine Elektrolyseanlage im östlichen Bereich des Regensburger Stadtgebietes umgesetzt werden, deren Energie unmittelbar den angrenzenden gewerblichen und industriellen Betrieben und Unternehmen im Regensburger Osten als Direktversorgung zur Verfügung gestellt oder direkt ins öffentliche Netz eingespeist werden kann. Die Direktversorgung wird vor dem Hintergrund einer dezentralen Energieversorgung präferiert. Der Standort des Vorhabens stimmt dabei mit den Kriterien der städtischen Gesamtstrategie zu großflächigen Photovoltaikanlagen (VO/22/19009/61) überein.

In einem ersten Schritt soll für die Freiflächenphotovoltaikanlage und die Agri-Photovoltaik-Anlage (Agri-PV) auf den Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen mit den Flurnummern 408, 410, 411, 412, 413, 415, 417/1, 425 und 426 der Gemarkung Irl ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

In einem zweiten Schritt soll dann für die Elektrolyse-Anlage samt Erschließung über die Maxhüttenstraße in einem eigenen Bebauungsplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt werden. Derzeit ist die Elektrolyseanlage noch in der Projektierung, so dass noch keine konkreten Planungen vorliegen, die explizit in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden könnten.

Am 05.12.2023 wurde für diesen Bereich bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ausschuss für Stadtplanung Verkehr und Wohnungsfragen beschlossen. Im Zuge der weiteren Planung wird eine Änderung des Umgriffs des Geltungsbereiches notwendig. Aufgrund der deutlichen Änderung des Umgriffs soll diese durch den Ausschuss erneut beschlossen werden.

Neben der Teilung des Projekts in zwei Abschnitte (PV-Anlagen und Elektrolyse-Anlage) und damit in zwei Bebauungsplanverfahren wurden folgende Änderungen am Geltungsbereich vorgenommen:

- Im südlichen Bereich wurde eine neu hergestellte Ausgleichsfläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
- Das Grundstück mit der Flurnummer 396 wurde aus dem Geltungsbereich genommen. Hier befinden sich aufgefüllte ehemalige Kiesgruben. Die Kosten für die Fundamente der PV-Module sind aufgrund der unbekanntem Bodenverhältnisse ein unkalkulierbares finanzielles Risiko, welches der Betreiber der PV-Anlagen nicht einzugehen gewillt ist.
- Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 415 soll eine Agri-Photovoltaik-Anlage (Agri-PV) entstehen. Dieses Grundstück stand anfangs nicht zur Verfügung und wird daher jetzt mit dazu genommen.

## 2. Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Energieareals Regensburg Ost befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich des Regensburger Ostens und setzt sich aus den Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen mit den Flurnummern 408, 410, 411, 412, 413, 415, 417/1, 425 und 426 der Gemarkung Irl zusammen. Unmittelbar nördlich, westlich und südlich schließt das Gewerbe- und Industriegebiet Siemensstraße bzw. die Gewerbeflächen entlang der Straubinger Straße und Kremser Straße an. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Planungsbereich.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Regensburg bzw. eines Dritten und sollen an den Vorhabenträger vermietet werden. Derzeit sind die Flächen verpachtet und werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Dritt-Eigentümer des Grundstücks hat seine Bereitschaft gezeigt, auf seiner Fläche eine Agri-PV Anlage zu errichten. Auf dem Grundstück, welches aus dem Umgriff herausgenommen wird, stellen die Verfüllungen in den ehemaligen Kiesgruben ein zu großes planerisches Risiko dar. Daher soll davon abgesehen werden, hier eine PV-Anlage zu errichten.

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler. Da es sich aber um Verdachtsflächen handelt sind Bodeneingriffe z. B. für Bodenverankerungen und Kabelverlegungen gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erlaubnispflichtig. Es ist davon auszugehen, dass im weiteren Verfahren hierzu Auflagen formuliert werden.

## 3. Planungsrecht

Die zu beplanenden Flächen sind bauplanungsrechtlich gegenwärtig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Der Geltungsbereich grenzt an den Bebauungsplan Nr. 237 „GVZ III“ an.

## 4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### Nutzungskonzept

In unmittelbarem Anschluss an die Teststrecke im Regensburger Osten sollen auf städtischen Flächen, die an einen Vorhabenträger vermietet werden, großflächige Photovoltaikanlagen entstehen. Daneben soll auf Flächen Dritter, die ebenfalls an den Vorhabenträger vermietet werden, eine Agri-PV-Anlage entstehen.

Die regenerativ erzeugten Energieträger sollen dann den angrenzenden gewerblichen und industriellen Betrieben und Unternehmen zur Weiternutzung zur Verfügung gestellt werden. Somit kann diese Fläche einen Beitrag zur Energiewende der ansässigen Wirtschaft leisten.

Um weitere städtische Planungen nicht zu erschweren oder gar zu verhindern, sollen diese in den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Dazu zählt eine mögliche Verlängerung Maxhüttenstraße und die zukünftige Hafenspanne (hier als Korridor berücksichtigt.). Hier sollen keinen baulichen Anlagen errichtet werden (siehe Anlage 2).

### Erschließung

Derzeit liegt das Vorhaben nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche und ist somit bauplanungsrechtlich noch nicht erschlossen. Die Erschließung kann über angrenzende städtische Flächen erfolgen. Konkret handelt es sich um die Grundstücke mit den Flurnummern 396 und 408 der Gemarkung Irl.

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 396 befindet sich bereits ein nicht gewidmeter Feldweg, der nach Osten zur Landauer Straße führt. Dieser kann optional nach Westen zur Maxhüttenstraße verlängert werden. Ein Korridor für eine Verlängerung der Maxhüttenstraße wurde berücksichtigt und freigehalten.

Eine weitere Erschließungsmöglichkeit bietet sich über den südlich gelegenen gewidmeten Feldweg von der Kremser Straße an. Da dieser in Teilbereichen den Bebauungsplan quert, ist geplant, diesen Feldweg an den südlichen Rand zu verlegen.

Die für die Erschließung notwendigen vertraglichen Regelungen hinsichtlich erforderlicher Geh-, Fahrt-, und Leitungsrechte sowie dingliche Sicherungen werden im weiteren Verfahren geklärt. Dies betrifft auch erdverlegte Kabel.

Die Erschließung der Elektrolyseanlage über eine Verlängerung der Maxhüttenstraße wird in einem separaten Bebauungsplanverfahren geregelt.

## 5. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Gemäß den gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches wird die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage nicht von den Privilegierungsbeständen des § 35 Abs. 1 Nr. 8 und Nr. 9 BauGB erfasst. Auch eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB scheidet aus, da öffentliche Belange (natürliche Eigenart der Landschaft im Sinne von § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) beeinträchtigt werden. Die natürliche Eigenart der Landschaft ist dann beeinträchtigt, wenn ein Vorhaben der naturgemäßen Nutzungsweise der Landschaft (hier landwirtschaftliche Flächen) widerspricht und deshalb am vorgesehenen Standort wesensfremd ist.

Daher ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Im Flächennutzungsplan sind die zu beplanenden Flächen als Gewerbe- und Industriegebiete dargestellt. Mit der jüngsten Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die am 7. Juli 2023 in Kraft getreten ist, sind nun auch in Gewerbegebieten und Industriegebieten Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie allgemein zulässig.

Es gilt nun, sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan zu prüfen, ob eine Darstellung bzw. eine Festsetzung eines Gewerbe-, Industriegebietes oder eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“ erfolgen kann. Im Sinne einer zügigen Umsetzung des Vorhabens wird empfohlen, die Umsetzung eines Sondergebietes weiterzuverfolgen. Die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes würde umfangreiche Verfahren mit der Klärung von Städtebau (Dichten, Höhen, Baufelder etc.), Erschließung, Verkehr, Immissionsschutz, Natur- und Artenschutz etc. zur Folge haben und damit deutlich mehr Zeit beanspruchen. Würde zu einem späteren Zeitpunkt die Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage aufgegeben oder eine andere gewerbliche oder industrielle Nutzung beabsichtigt, stünde es der Stadt Regensburg frei, dies über neue, dann aktuelle Bauleitplanverfahren zu ermöglichen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan zu ändern (§ 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB).

## 6. Verfahrensart

Bei der Errichtung einer großflächigen Photovoltaikanlage und einer Agri-Photovoltaik-Anlage (Agri-PV) handelt es sich um ein konkretes Vorhaben, dessen Zulässigkeit über eine angemessene Regelungsdichte begründet werden soll. Auf Grund dessen erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB.

Im Gegensatz zu einem „klassischen“ Angebotsbebauungsplan besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus mehreren Elementen. Wesentliche Bestandteile sind der Vorhaben- und Erschließungsplan, der vom Vorhabenträger erstellt wird, die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag.

Daneben bildet eine Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Regensburg und dem Vertragspartner die notwendige Grundlage für den Aufstellungsbeschluss.

## 7. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erneut vorbereitet und durchgeführt. Die eingegangenen Äußerungen werden dann im weiteren Verfahren bearbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Satzung, Planzeichnung, Begründung inklusive Umweltbericht) wird dann weiter konkretisiert und für den nächsten Verfahrensschritt der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

Mit dem Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss werden die Äußerungen der frühzeitigen Beteiligungen dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben.

Auf eine erneute Informationsveranstaltung wird verzichtet. Die Ziele und Zwecke der Planung wurden in einer ersten Informationsveranstaltung am 25.01.2024 vorgestellt und erörtert. Es sind keine neuen Informationen im Rahmen der Veranstaltung zu erwarten. Sollten neue Informationen vorliegen, besteht die Möglichkeit diese im Rahmen der Beteiligung zu äußern.

Für den Bereich der Elektrolyse-Anlage und dessen Erschließung wird ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Dazu soll ein eigener Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

## **Anlagen:**

Anlage 1 – BP 290 „Energieareal Regensburg Ost“ – Geltungsbereich „neu“

Anlage 2 – BP 290 „Energieareal Regensburg Ost“ – Geltungsbereich „alt“

Anlage 3 – BP 290 „Energieareal Regensburg Ost“ – Übersichtsplan

Anlage 4 – BP 290 „Energieareal Regensburg Ost“ – Klimavorbehalt