

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
08.12.2023

-
1. **Betreff:** Aufstellungsbeschluss: Bebauungsplan Nr. 10 "PV-Freiflächenanlage Obere Matten", Bühl
-

2. **Beratungsfolge:**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	24.01.2024	öffentlich
2. Gemeinderat	29.01.2024	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Bebauungsplan Nr. 10 „PV-Freiflächenanlage Obere Matten“ in Bühl wird der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
08.12.2023

Betreff: Aufstellungsbeschluss: Bebauungsplan Nr. 10 "PV-Freiflächenanlage Obere Matten", Bühl

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Zur Steigerung der Klimaneutralität der Produktion am Standort Offenburg beabsichtigt die Fa. Tesa am Standort Offenburg nordwestlich ihres Werksgeländes auf einer Fläche von ca. 4,4 ha die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage in Ergänzung zu den bereits auf dem Werksgelände durchgeführten Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Zur planungsrechtlichen Ermöglichung dieser PV-Freiflächenanlage im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, für welchen hier die Fassung des Aufstellungsbeschlusses vorgeschlagen wird.

2. Strategische Ziele

Diese Beschlussvorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele der Stadt Offenburg:

- B3: Die Stadt Offenburg entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts.
- D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung
- E3: Die Stadt betreibt eine aktive Klimaschutzpolitik und die Anpassung an den Klimawandel. Sie setzt sich insbesondere die Reduzierung der CO₂-Emissionen um -60% bis 2050 (Bezugsjahr 1990) zum Ziel.

3. Ausgangslage

Die Fa. Tesa betreibt für das Werk Offenburg seit 2021 Planungen für die Errichtung großer PV-Anlagen auf Dachflächen sowie Freiflächen auf dem Werksgelände sowie darüber hinaus auf nördlich angrenzenden Flächen im Außenbereich und hat diesbezüglich Kontakt mit der Stadt Offenburg aufgenommen.

Das Unternehmen strebt das Ziel im Jahr 2030 die Klimaneutralität des Standorts Offenburg im Kontext sehr energieintensiver Herstellungsverfahren zu erreichen an. Angestrebt wird dabei eine teilautarke Energieversorgung. Neben der Erfüllung firmeneigener Nachhaltigkeitsziele sind diese Schritte auch erforderlich, um die Vergabenforderungen zum Anteil erneuerbarer Energien in der Produktion ihrer Zulieferer von Firmenkunden zu erfüllen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
08.12.2023

Betreff: Aufstellungsbeschluss: Bebauungsplan Nr. 10 "PV-Freiflächenanlage Obere Matten", Bühl

Auf dem Werksgelände selbst – d.h. im Siedlungszusammenhang und getragen von bereits bestehendem Planungsrecht (hier: Bebauungsplan „Im Seewinkel“ mit Festsetzung eines Industriegebiets als Art der baulichen Nutzung) – soll in einem ersten Schritt aktuell eine Gesamtfläche von ca. 4 ha mit PV-Freiflächenanlagen belegt werden. Für diese insgesamt vier PV-Freiflächenanlagen liegen der Baurechtsbehörde der Stadt Offenburg (Stand: Anfang 12/2023) bereits Bauanträge vor. Anlagen auf (Hallen-)Dächern sind verfahrensfrei und müssen somit im Vorfeld nicht der Baurechtsbehörde der Stadt Offenburg vorgelegt werden. Eine Übersicht über alle im räumlichen Kontext des tesa-Werks Offenburg geplanten PV-Anlagen kann Anlage 5 zu dieser Beschlussvorlage entnommen werden. Weiterhin prüft die Fa. Tesa gegenwärtig einen Abbruch des Hochregallagers, um auf dieser Fläche ebenfalls PV-Anlagen zu installieren.

Eine stärkere Belegung der Hallendächer ist jedoch nicht möglich, da diese bereits insbesondere durch die Montage von Lüftungs-, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Rohrleitungen zum Medientransport und Prozessverrohrungen außen sowie Sprinkleranlagen im Innenraum bereits stark belegt sind. Neben der Installation von PV-Anlagen wurden jedoch zusätzlich verschiedene weitere Maßnahmen zur Reduzierung der für Prozesse erforderlichen Energie durchgeführt.

In einem nächsten Schritt plant das Unternehmen die Errichtung einer weiteren PV-Freiflächenanlage mit einer Fläche von ca. 4,4 ha im Nordwesten des Werksgeländes, für die jedoch aktiv Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden muss (Geltungsbereich s. Anlage 2 zur Drucksache).

Gegenüber den Ende 2022 bestehenden Vorüberlegungen ist von Seiten des Unternehmens in der Zwischenzeit eine so weitreichende Präzisierung und interne Abstimmung der Planungen erfolgt, dass nun der Aufstellungsbeschluss für den erforderlichen Bebauungsplan gefasst werden kann.

4. Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Im Kontext der Bestrebung in verstärktem Maß regenerativer Energien in ihren Betriebsabläufen einzusetzen plant die Fa. Tesa am Standort Offenburg in Ergänzung der auf dem Werksgelände geplanten bzw. bereits realisierten Maßnahmen die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage mit einer maximalen Gesamtfläche von ca. 4,4 ha in den Gewannen Obere Matten und Im Lehbühl auf der Gemarkung Bühl. Die entsprechenden Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und befinden sich, mit einer Ausnahme, bereits im Eigentum der Fa. Tesa. Die Fa. Tesa beabsichtigt, das noch fehlende Grundstück zu erwerben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Maier-Hochbaum, Sabine	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 08.12.2023
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Aufstellungsbeschluss: Bebauungsplan Nr. 10 "PV-Freiflächenanlage Obere Matten", Bühl

Der gewählte Standort befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Für diese spezifische PV-Freiflächenanlagen besteht aktuell keine Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 BauGB (d.h. eine Zulässigkeit im Regelfall). Diese Möglichkeit hat der Gesetzgeber unlängst insbesondere für PV-Freiflächenanlagen im engen räumlichen Kontext von Autobahnen und zweigleisigen Hauptschienenstrecken sowie, flächenbeschränkt auf 2,5 ha, für eine Anlage pro Betrieb in der Land- und Forstwirtschaft und beim Gartenbau eingeführt. Alle weiteren PV-Freiflächenanlagen im Außenbereich, wie auch die hier vorliegende Anlage, sind als sonstige Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu behandeln und somit ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nur in sehr spezifischen Ausnahmefällen trotzdem im Außenbereich zulässig. Zur Herstellung ihrer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und – entsprechend des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB – bei Bedarf die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „PV-Freiflächenanlage Obere Matten“ verfolgt:

- Der Schutz des Klimas durch die Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien und damit verbunden die Vermeidung der bei Verwendung fossiler Energieträger anfallenden Emissionen;
- Die Förderung der Wirtschaft, hier eines bereits am Standort ansässigen Unternehmens durch die Ermöglichung einer regenerativen Energieversorgung vor Ort zur Erreichung der durch die Unternehmensgruppe angestrebte Klimaneutralität und der Anforderungen von Großkunden an nachhaltige Produktionsabläufe;
- Der Schutz der Umwelt durch eine systematische und sachgerechte Bewältigung der durch die Planung induzierten Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft mit einem besonderen Fokus auf der Schonung geschützter Biotope und Lebensräume;

5. Inhalt und Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

Zur planungsrechtlichen Ermöglichung der beschriebenen PV-Freiflächenanlage wird die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich.

5.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 10 „PV-Freiflächenanlage Obere Matten“ im Stadtteil Bühl umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha. Sein Geltungsbereich wird begrenzt durch

- landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerbau, Grünland) im Norden und Osten,
- das Werksgelände der Fa. Tesa im Süden sowie
- den Mühlbach und die Kinzig im Westen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
08.12.2023

Betreff: Aufstellungsbeschluss: Bebauungsplan Nr. 10 "PV-Freiflächenanlage Obere Matten", Bühl

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das vorliegende Plangebiet ist in hohem Maß deckungsgleich mit der im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg dargestellten geplanten Gewerbefläche 1.3.7 (vgl. Anlage 3 zur Drucksache), die eine Gesamtfläche von ca. 7,5 ha aufweist. Da es sich um eine vorrangig zur Energieversorgung jenes Werksstandorts, für welchen auch die im Flächennutzungsplan vorgesehene Erweiterungsfläche bestimmt ist, handelt, und die PV-Freiflächenanlage somit primär einem Gewerbebetrieb zuzuordnen ist, ist das für Bebauungsplan geltende Gebot der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB als erfüllt anzusehen.

Eine quantitativ deutlich untergeordnete Fläche von ca. 2.500 m² am nordwestlichen Abschluss des Geltungsbereichs ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hierbei handelt es sich um Restflächen des Ackerschlags auf den Grundstücken FlSt.-Nrn. 482 bis 467/1 auf der Gemarkung Bühl. Bei dieser Fläche kann davon ausgegangen werden, dass sie sich im Maßstab unter der Darstellungsschärfe des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplans bewegt. Weiterhin ist die bisher ausgeübte ackerbauliche Nutzung aufgrund der geringen, verbleibenden Tiefe hier nicht mehr effizient ausführbar. Somit ist auch hier das o.g. Entwicklungsgebot eingehalten.

5.3 Bebauungsplanverfahren und Umwelt

Da es sich um einen Bebauungsplan der Außenentwicklung handelt, ist das Regelverfahren für Bebauungspläne entsprechend der §§ 2-10 BauGB anzuwenden. Somit ist eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange verpflichtend vorgesehen. Weiterhin ist ein Umweltbericht mit Eingriffsausgleichsbilanzierung und einem Konzept zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen parallel zum Bebauungsplan zu erstellen.

Die erforderlichen faunistischen Kartierungen zur Bewältigung der Belange des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 ff. BNatSchG konnten bereits im Jahreslauf 2023 durchgeführt werden. Ebenfalls 2023 wurde eine Biototypenkartierung für den Gesamtbereich der im Flächennutzungsplan vorbereiteten Erweiterungsfläche 1.3.7 – auch in Vorbereitung der unter Punkt 6 erläuterten Alternativenprüfung – erarbeitet, wobei eine graduelle Ausdehnung der im Westen des Gebiets bereits bekannten mageren Flachlandmähwiesen (FFH-Lebensraumtyp, gesetzlich geschützt) festgestellt wurde. Ein wichtiges Ziel der Planung aus ökologischer Sicht ist somit der Erhalt dieser geschützten, hochwertigen Wiesenflächen.

5.4 Inhalte der Planung

Als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet soll ein sonstiges Sondergebiet für die Nutzung solarer Energie gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden. Zugelassen werden soll ausschließlich die Errichtung von Photovoltaik- sowie Solarthermieanlagen und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
08.12.2023

Betreff: Aufstellungsbeschluss: Bebauungsplan Nr. 10 "PV-Freiflächenanlage Obere Matten", Bühl

die für ihren Betrieb benötigten Nebengebäude und technischen Anlagen. Für Errichtung anderer gewerblicher baulicher Anlage liegen seitens der Grundstückseigentümerin auch keine Planungen vor. Außerdem soll – insbesondere nach Westen Richtung Mühlbach und dem dort verlaufenden Fuß- und Fahrradweg sowie nach Norden zur Ortslage Bühl eine Eingrünung des Gebiets durch Pflanzungen – unter Vermeidung einer Verschattung der PV-Freiflächenanlage – festgesetzt werden. Darüber hinaus ist die Bewältigung der Umweltbelange durch die Eingriffe, die aufgrund der Errichtung der PV-Freiflächenanlage zu erwarten sind, zentrales Element des aufzustellenden Bebauungsplans.

6. Prüfung der Standortalternativen für die PV-Freiflächenanlage

Bei einer ersten Präsentation der Planungen der Fa. Tesa im Ortschaftsrat Bühl im Herbst 2022 wurde durch dieses Gremium ein Prüfauftrag beschlossen: Die PV-Freiflächenanlage solle – abweichend von der vorliegenden Idee einer bandartig nach Norden laufenden Aufstellung nordwestlich des Werkstandorts – faktisch um 90° nach Osten geklappt und nördlich entlang des Werksgeländes angeordnet werden (siehe Anlage 4 zur Drucksache). Somit habe die PV-Freiflächenanlage einen weiteren Abstand zur Ortslage Bühls und der für die PV-Anlage erforderlich werdende Ausgleich könne auf den verbleibenden Erweiterungsflächen des Unternehmens zur Ortslage Bühl hin angelegt werden. Hierdurch würde auch ein „Grüngürtel“ ausgebildet werden.

Die alternative Platzierung der PV-Freiflächenanlage ist, nach Einschätzung Fa. Tesa, grundsätzlich aus betrieblichen Gründen technisch darstellbar.

Die Durchführung der Felduntersuchungen für die Biotoptypenkartierung, welche bereits im Jahr 2023 abschließend erstellt wurde, ergab jedoch, dass sich die mageren Flachland-Mähwiesen (geschützter Lebensraumtyp nach FFH-Richtlinie 92/43/EWG) im Bereich der Betriebserweiterungsflächen im Nordosten des Werksgeländes gegenüber der Offenlandkartierung im Jahr 2016 nochmals in ihrer Fläche ausgedehnt haben. Bei der flächengleichen Verlagerung der PV-Freiflächenanlage in eine alternative Position (s. rote Umrandung in Anlage 4 zur Drucksache) würden hierbei magere Flachland-Mähwiesen mit einer Fläche von 8.540 m² verloren gehen.

Magere Flachlandmähwiesen sind gem. § 30 Abs. 2 S. 1 Nr. 7 BNatSchG den gesetzlich geschützten Biotopen nach Bundesnaturschutzgesetz zuzuordnen. Der Eingriff – hier im Sinne des Verlusts des Biotopwerts der Flächen – bedarf einer Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (Ortenaukreis). Nachzuweisen ist ein Ausgleich durch Umwandlung (Extensivierung) intensiv genutzten Grünlands hin zur erforderlichen Biotopqualität. Hierfür ist eine geeignete Fläche in ausreichender (min. flächengleicher) Größe zu identifizieren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
08.12.2023

Betreff: Aufstellungsbeschluss: Bebauungsplan Nr. 10 "PV-Freiflächenanlage Obere Matten", Bühl

Außerdem darzulegen ist bei der Beantragung von Ausnahmen vom Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG das Vorhandensein von Planungsalternativen. Diese sind im vorliegenden Fall durch den, in Anlage 4 schwarz umgrenzten, vorgeschlagenen Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 10 „PV-Freiflächenanlage Obere Matten“ grundsätzlich gegeben. Flächen an einem räumlich entkoppelten, weiteren Standort im Stadtgebiet stehen der Fa. Tesa nicht zur Verfügung. Auf dem Werksgelände selbst werden bereits auf allen aktuell entbehrlichen Reserveflächen PV-Freiflächenanlagen errichtet. Aufgrund der Anforderungen eines Fabrikbetriebs in der chemischen Industrie ist eine stärkere Belegung der noch verbleibenden Dachflächen im Siedlungszusammenhang nicht möglich.

Zusammenfassend ist im Kontext des Verlusts von ca. 8.540 m² gesetzlich geschützten Biotops insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht die Wahl des Standorts in Ostwestausrichtung nördlich entlang des bestehenden Werksgeländes (rote Markierung in der Anlage 4) nicht empfehlenswert.

Unabhängig von der Errichtung der PV-Freiflächenanlage plant die Fa. Tesa im Außenbereich als Ersatzpflanzung für auf dem Werksgelände entfallende Bäume (aufgrund der dort vorgesehenen Errichtung der unter Punkt 3 aufgeführten PV-Freiflächenanlagen) im Außenbereich im Nordosten des Werksgeländes außerhalb der FFH-Mähwiesen die Anlage einer Streuobstwiese geplant. Auch wird das Unternehmen (unbeachtlich des Standorts) zur Anlage weiterer Pflanzungen im Norden und Westen der PV-Freiflächenanlage im Außenbereich verpflichtet werden, um eine gute Integration in das Landschaftsbild zu erreichen.

7. Erneute Vorberatung im Ortschaftsrat

Über die Ergebnisse der erneuten Vorberatung im Ortschaftsrat Bühl wird zur Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

8. Weitere Vorgehensweise

Als nächster Schritt im Bebauungsplanverfahren ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlichen Belange einschließlich eines Scopings zur Ermittlung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung vorgesehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
08.12.2023

Betreff: Aufstellungsbeschluss: Bebauungsplan Nr. 10 "PV-Freiflächenanlage Obere
Matten", Bühl

Anlagen:

1. Einordnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in das Stadtgebiet
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert mit dem wirksamen Flächennutzungsplan
4. Standortalternativenprüfung für die PV-Freiflächenbelange unter Berücksichtigung der Umweltbelange (insb. magere Flachland-Mähwiesen)
5. Übersicht über alle geplanten PV-Anlagen im Kontext des tesa-Werks