S t a d t B u r g - B e s c h l u s s v o r l a g e

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen		Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
Sachgebiet Stadtplanung/Städtebauförderung		**034/2025**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Umweltausschuss	13.03.2025			
Wirtschafts- und Vergabeausschuss	17.03.2025			
Bau- und Ordnungsausschuss	18.03.2025			
Hauptausschuss	03.04.2025			
Stadtrat	23.04.2025			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Burg / Aufstellungsverfahren/ Bebauungsplan Nr. 125 Solarpark "In der Spitzbreite" in der Gemarkung Burg hier: Einleitung des Aufstellungsverfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Burg beschließt auf Antrag (siehe **Anlage 1**) die Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 125 der Stadt Burg im Bereich „In der Spitzbreite“ in der Gemarkung Burg. Der zu diesem Beschluss anlassgebende Antrag vom 25.02.2025 der Fa. Kronos Solar Projects GmbH liegt hier als **Anlage 1.1** bei.

2. Die Grenzen des geplanten räumlichen Geltungsbereiches beinhalten folgende Flurstücke in der Flur 46 der Gemarkung Burg: 106, 107/1, 179/107, 108/1, 109/1, 264/110, 110/1, 261/110, 250/110, 260/110. Die **Anlage 2** stellt den geplanten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der topografischen Karte 1:10000 sowie der Liegenschaftskarte dar. Die Einbeziehung der v.g. Flurstücke in den Bebauungsplan kann auch nur teilräumlich erfolgen.

3. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 125 für den Solarpark „In der Spitzbreite“ ist die Festsetzung
   - eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie“ sowie
   - einer entsprechend angelegten gebiets- und raumverträglichen Randeingrünung des Solarparks sowie ggf. noch zusätzlicher erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 und die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufgestellt werden.

5. Die Verwaltung schlägt vor, die Größe des im Bebauungsplan Nr. 125 festzusetzenden Sondergebietes und der dort festzulegenden überbaubaren Grundstücksflächen auf die innerhalb des vom Stadtrat am 12.06.2024 beschlossenen städtischen Standortkonzeptes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Burg (BV 063/2024) zuzüglich eines Zuschlags von 10 % zu

begrenzen. Somit soll die festzusetzende überbaubare Fläche des Sondergebietes maximal 21 ha + 10 % = 23,1 ha betragen.

6. In Anwendung des § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB werden der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung wie in **Anlage 3** dargestellt zur Kenntnis genommen.

7. In der **Anlage 4** ist die Bewertung der Klimarelevanz der beabsichtigten Planung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses enthalten.

8. Die Verwaltung wird beauftragt, im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 125 für den Solarpark „In der Spitzbreite“ einschließlich der Erarbeitung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gesamt-Planungsangelegenheit mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, welcher Regelungen zur Übernahme von Verfahrenskosten einschl. der Verfahrensbetreuungskosten für den Bebauungsplan Nr. 125 und die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes mit trifft. Die Erarbeitung der Planung beider Verfahren übernimmt der Antragssteller in Eigenverantwortung und Eigenleistung.

9. Nachdem der Vorentwurf des Bebauungsplanes einschl. der zugehörigen Dokumente erstellt wurden, ist dieser dem Umweltausschuss, dem Bau- und Ordnungsausschuss und dem Wirtschafts- und Vergabeausschuss des Stadtrates vorzustellen und zu erörtern.

10. Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung (gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Dauer von einem Monat erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Problembeschreibung/Begründung

1. Derzeitiger Stand des Verfahrens

Mit dem Beschluss über die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 wird das Planverfahren eröffnet.

2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Mit Schreiben vom 25.02.2025 hat der Antragsteller **(siehe Anlage 1.1)** bei der Stadt Burg die Einleitung Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt. Zusätzlich zum Antrag hat er eine in **Anlage 1.2** beiliegende Vorhabensbeschreibung des Solarparks mitgeliefert. Der Antrag wird zusätzlich ergänzt durch die in **Anlage 1.3** beigeliegende Kostenübernahmeerklärung, welche bei der Erörterung und beim Abschluss des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zu berücksichtigen ist. Der Antragsteller ist bemüht, bis zum Beginn der Beratungen über diese Vorlage eine projektunterstützende Erklärung des Bewirtschafters der Flächen beizubringen.

Insgesamt sind in die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 zehn Flurstücke der Gemarkung Burg in der Flur 46 involviert, die beantragte Größe des geplanten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 125 beträgt somit ca. 33 ha.

In der **Anlage 2** wird der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer Übersichtskarte, einem Luftbild und auf der Basis der Liegenschaftskarte dargestellt.

In der **Anlage 3** sind der Umfang sowie der Detaillierungsrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung dargestellt. Die **Anlage 4** beschreibt die Einschätzungen der Verwaltung bzgl. der Klimarelevanz der Bauleitplanung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses.

Innerhalb des Beschlusstenors ist der Punkt 5 besonders zu erwähnen und an dieser Stelle zu begründen.

Die Verwaltung wurde von der Kronos Solar Projects GmbH bereits vor der Abgabe des Antrags auf Einleitung der Planverfahren **(Anlage 1.1)** darüber informiert, dass diese bei dem zu beantragenden Projekt bereits mit den Eigentümern der städtischen Potentialflächen im Bereich der nun angesprochenen Fläche und auch mit den Eigentümern der Erweiterungsbereiche bereits im Dezember 2024 Gespräche über die Einbeziehung und Beteiligung geführt hat. Im Ergebnis dieser Gespräche hat Kronos Solar Projects GmbH der Verwaltung mitgeteilt, dass seitens der Flächeneigentümer die Projektinhalte einschl. die Erweiterungsabsichten umfassend befürwortet und unterstützt werden.

Hinsichtlich der Einbeziehung der Bewirtschafter der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächenteilte die der Kronos Solar Projects GmbH der Verwaltung mit, dass diese über die Einbeziehung der Flächeneigentümer oder direkt angesprochen wurden. Es wurde seitens des Unternehmens auch hier die Aussage getätigt, dass seitens des Bewirtschafters die Projektinhalte einschl. die Erweiterungsabsichten umfassend befürwortet und unterstützt werden.

Die Verwaltung nimmt zur Überschreitung der seitens des städtischen Konzeptes für die Fläche D bestehenden Größe von 21 ha nunmehr beantragten Fläche der Kronos Solar Projects GmbH im Umfang von ca. 31 ha wie folgt Stellung:

Die vorgeschlagene Flächen D ist im Projekt der Kronos Solar Projects GmbH wesentlich größer geplant als im städtischen Photovoltaik-Freiflächenkonzept vorgesehen. Die Erweiterung seitens der Kronos Solar Projects GmbH wird wie folgt begründet:

- Die Beantragung der Erweiterung der Flächen erfolgte unter Berücksichtigung der aktuell ausgeübten Nutzung.
- Der Verbleib von landwirtschaftlich genutzten Restflächen wird vom Bewirtschafter als unwirtschaftlich eingeschätzt. Daher sind die Flurstücke gesamtheitlich einbezogen und die räumliche Ausdehnung an den Landmarken orientiert.
- In Bezug auf die Eigentümerstruktur wurden möglichst vollständige Flurstücke in die Planung einbezogen. Zusätzlich wurden die Anlagengrenzen funktionell begradigt.

<u>Allgemeine Bewertung der Vergrößerung zur Begründung der Begrenzung der Flächenerweiterungen auf zusätzliche 10 %:</u>

Die methodische Vorgehensweise zur Ermittlung von Potentialflächen des städtischen Standortkonzeptes (BV 063/2024) wurde bei dem Vorschlag zur Vergrößerung des Projektgebiets D auf die beantragten 31 ha entsprechend abgearbeitet.

Festzuhalten bleibt, dass insbesondere auch die städtebaulichen Kriterien (Seite 19 ff. im städtischen Konzept) mit der Erweiterung eingehalten werden. Dieses betrifft z.B. den Abstand zur Wohnbebauung und auch die Berücksichtigung der entsprechenden Ackerwertzahlen, welche im flächengewichteten Durchschnitt nicht über einer Bodenwertzahl von 45 liegen sollen.

Seitens der Verwaltung ergeben sich aus vorgeschlagenen flächenmäßigen

Erweiterungen jedoch Anhaltspunkte, die eine wesentliche Änderung der Konzeptinhalte bedeuten. Daher wurden die vorgeschlagenen Flächenerweiterungen untersucht und gegenüber den städtischen Konzeptinhalten bewertet.

Es ergeben sich durch die Vergrößerung der Fläche „In der Spitzbreite“ (Fläche D) von der im Konzept vorgegebenen Größe von 21 ha um ca. 10 ha auf 31 ha auf die nachfolgend dargestellten Auswirkungen auf die Kennzahlen in der Gemarkung Burg:

Gemarkungsgröße in ha	Flächen städt. PV Konzept in ha in Gemarkung Burg	v.H.	Flächen PV **mit Erweiterung in ha** in Gemarkung Burg	v.H. neu in Gemarkung Burg
8.562	166,53	1,94	176	2,05

Es ergeben sich daher folgende Punkte:

Bei der städtischen Konzeptbearbeitung stand neben den städtebaulichen Kriterien und der methodischen Vorgehensweise auch der Grundsatz im Vordergrund, eine Balance zwischen den zu erwartenden örtlichen Stromverbräuchen und den auszuweisenden Solarparkflächen zu gewährleisten.

Dieser Grundsatz wird mit der vorgesehenen Abweichung um 10 ha und einer potenziellen Leistungserhöhung von 9 MW/ha/a (Fläche in ha x 0,9 MW/ha) deutlich überschritten.

Innerhalb der städtischen Konzeption (BV 063/2024) wird auf der Seite 10 der Gesamtstrombedarf der Stadt Burg im Jahr 2035 mit 387 GWh/a (mittleres Szenario) angenommen, die sich wie folgt verteilen:

aus WEA gewonnene Energie:	145 GWh/a	
aus Dachanlagen gewonnene Energie:	168 GWh/a	(bei voller Nutzung der geeigneten Flächen)
aus Freiflächen-Photovoltaik:	74 GWh/a.	

Für die Bereitstellung von 74 GWh/a werden ca. 78 ha Fläche benötigt.

Bei der Erarbeitung der städtischen Konzeption ist die Wirtschaftlichkeit der ausgewiesenen Potentialflächen nicht betrachtet worden, da zunächst eine planerische Konzeption erarbeitet werden sollte. Die abschließende wirtschaftliche Bewertung bei der Umsetzung von Flächenprojekten war im Konzept nicht leistbar.

Es ergibt sich die Notwendigkeit, die Grundsätze, welche bei der Konzepterstellung galten, zusammenzufassen:

a) Die Wirtschaftlichkeit von Solarparkprojekten wird im Wesentlichen von den Kosten zur Heranführung der erforderlichen Infrastruktur bestimmt, dazu zählen in allererster Linie die Kosten für den Anschluss an das Stromverteilernetz, Kosten für die Anlage selbst sowie Kosten für eventuelle Speicher. Somit wird deutlich, dass größere Solarparks diese

Kosten eher erwirtschaften als kleinere Flächen, wenn der Aufwand für z.B. den notwendigen Anschluss an das Stromverteilernetz, vergleichbar ist.

b) Ebenso wurden die zum Zeitpunkt der Erarbeitung der städtischen Konzeption bestehenden aktuellen Förderbedingungen (außer EEG-Regelungen) nicht berücksichtigt (z.B. garantierte Vergütung trotz Abschaltung bei Redispatch-Maßnahmen).

c) Gleichzeitig stand auch eine gewichtete Verteilung der Potentialflächen in den zur Verfügung stehenden Gemarkungen der Stadt Burg im Vordergrund.

d) Seitens der Stadt Burg war bei der Erarbeitung der städtischen Konzeption jedoch auch ein Grundsatz der Vermeidung von flächenmäßig sehr großen Solarparks im Vordergrund, die entsprechende Auswirkungen auf Landschaftsbild, Arten- und Lebensgemeinschaften, Bewegungsräume von Tierarten und Trennwirkungen der nicht ortsfesten Fauna auslösen können.

e) Gleichzeitig wirkt sich der Wunsch der maßgeblichen Vergrößerung der städtischen Potentialflächen mit der damit einhergehenden Verbauung der Landschaft mit Freiflächensolaranlagen auf den Faktor Mensch und seine Bedürfnisse nach Landschaftserleben und Erholung negativ aus.

f) Bei der Erarbeitung des städtischen Standortkonzeptes (BV 063/2024) stand bei der Diskussion über die Umsetzung immer im Vordergrund, dass die Nutzung der dargestellten Potentialflächen nicht zwangsmäßig erfolgen muss, sondern kann. Dieses betrifft bei gleicher konzeptioneller Vorgehensweise auch die Erweiterung oder auch Verkleinerung bereits ausgewiesener städtischer Potentialflächen innerhalb konkret zu entscheidender Projektanträge.

g) Es erwächst aus den zurückliegend erörterten Punkten die Fragestellung nach der Bestandkraft, Plausibilität und Leitbildfunktion der städtischen Konzeption, wenn der Erweiterungsabsicht der Kronos Solar Projects GmbH vorbehaltlos gefolgt werden würde.

Diese Einschätzungen und Bewertungen lassen die Verwaltung zu dem Vorschlag kommen, dass aufgrund der beabsichtigten konzeptgemäßen Umsetzung der Potentialflächen aus dem städtischen Standortkonzept (BV 063/2024) die seitens der Kronos Solar Projects GmbH vorgeschlagenen Erweiterungen der festgelegten Potentialfläche im Projektgebiet Burg (Fläche D) die Möglichkeit gegeben werden sollte, die in der städtischen Konzeption (BV 063/2024) festgelegten Größe um bis zu 10 % überschreiten zu können.

Daher ergibt sich bei einer im Konzept ausgewiesenen Größe der Fläche D von 21 ha ein maximaler Zuwachs von 10 % (2,1 ha) auf 23,1 ha Größe der energieerzeugenden Fläche. Diese soll innerhalb der im Plan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

Die Definition der energieerzeugenden Fläche wird seitens der Stadt Burg dahingehend getroffen, dass damit die von den Solarmodulen überdeckte Fläche gemeint ist, die den systemischen Reihenabstand der Module untereinander einschließt.

Zusätzlich dazu wird die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weiterhin bestimmt durch die
- zum Schutz der durch das Plangebiet verlaufenden FGL 65 von Bebauung freizuhaltenden Flächen
- nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Festzusenden Pflanzgeboten zum Zwecke der randmäßigen Eingrünung

sowie
- etwaiger, noch zusätzlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

3. Weitere Verfahrensweise

Mit dem Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beginnt die Erarbeitungsphase des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 125.

Mit dem Antragsteller soll ein städtebaulicher Vertrag über die Durchführung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.125 geschlossen werden, in dem die Verfahrens- und Zuständigkeitsfragen innerhalb der Aufstellungsverfahrens geregelt werden sollen. Zugleich übernimmt der Antragsteller die Kosten für die Verfahrensdurchführung und die Verfahrensbetreuung. Die Arbeiten am Planwerk des Bebauungsplanes Nr. 125 sowie der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes bearbeitet der Antragsteller selbst bzw. beauftragt Gutachter bzw. Fachplaner auf eigene Rechnung.

Der geprüfte Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 wird dem Umweltausschuss, dem Bau- und Ordnungsausschuss sowie dem Wirtschafts- und Vergabeausschuss erörtert. Danach werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert und die Öffentlichkeit durch Auslegung des Entwurfes einschließlich der zugehörigen Dokumente beteiligt.

Nach der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer von einem Monat und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird die Verwaltung mit dem Antragsteller die eingegangenen Stellungnahmen bewerten und Festlegungen zur Ausarbeitung der Planentwürfe abstimmen.

Entwurfsverfasser/in:

Finanzielle Auswirkungen ?

	ja		x	nein

1	Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- Herstellkosten)	2	davon Zuschüsse:		3	jährliche Folgekosten/-lasten
	EUR		Land:	EUR		EUR
			Sonstige:	EUR		

Veranschlagung im Teilhaushalt Nr.	HH-Jahr:	EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr:	EUR	

Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

☐ Genehmigung	☐ Anzeige	☒ nicht erforderlich

Burg, 28.02.2025

Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1.1: Antrag vom 25.02.2025 auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125
Anlage 1.2 Vorhabensbeschreibung
Anlage 1.3 Kostenübernahmeerklärung

Anlage 2: Übersichtsplan zur Lage des geplanten räumlichen Geltungsbereiches

Anlage 3: Festlegung des Umfanges und des Detaillierungsgrades für die Ermittlung der Belange für die Abwägung (Anwendung des § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)

Anlage 4: Bewertung der Klimarelevanz der beabsichtigten Planung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses