

Beschlussvorlage der Verwaltung

Fachbereich V
Aktenzeichen: FB V -th-
Vorlage Nr.: BV/2000/2023

Freigabedatum:
12.10.2023

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung	24.10.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Priorisierung der Bauleitplanverfahren - Stand 2023**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:
keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
Die für die Durchführung der Verfahren vorzusehenden Haushaltsmittel werden im Zuge der jährlichen Mittelanforderungen auf dem Konto 5291070 „Aufwendungen für Maßnahmen der Stadtplanung“ eingeplant.

Beschlusscontrolling:
Die Beschlussvorlage der Verwaltung ist für das Beschlusscontrolling vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Zu A: Prioritätenliste

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen beschließt die beigefügte Prioritätenliste.

Die jeweils aktualisierte Prioritätenliste wird ab 2024 jährlich in der ersten Sitzung des zuständigen Fachausschusses zum Beschluss vorgelegt.

Bei der Einleitung neuer Bauleitplanverfahren wird im Zuge des Aufstellungsbeschlusses die dem Verfahren zugeordnete Priorität mit beschlossen.

Zu B: Neue Verfahren, hier: Anträge auf vorhabenbezogene Bebauungspläne

B 1: Von der Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB (Antrag vom 24.05.2023) für das Projekt „Lebensmitteldiscountmarkt mit Café“, Gemarkung Neukirchen, wird abgesehen.

B 2: Von der Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB

(Antrag vom 07.08.2023) für das „PV-Freiflächenprojekt“, Gemarkung Oberdrees, wird abgesehen.

Erläuterungen:

A Prioritätenliste

A 1. Hintergrund der Priorisierung der Bauleitplanverfahren

Die Bauleitplanung ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde, die im § 1 (3) BauGB verankert ist: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; ...“.

Darüber hinaus hat das Schaffen von Baurecht durch die Bauleitplanung einen nicht unerheblichen Anteil an der fiskalischen Entwicklung einer Gemeinde, insbesondere durch die Ausweisung gewerblicher und industrieller Bauflächen, aber auch durch Wohnbauland.

Neben dieser Kernaufgabe des Sachgebietes 60.2 -Stadtentwicklung- werden als laufendes Tagesgeschäft im Wesentlichen folgende Aufgaben erfüllt:

- interne städtebauliche Stellungnahmen u. a. zu Vorkaufsrechten, Baugesuchen, Immobilienverkehr sowie zu Anfragen weiterer Dienststellen
- Auskünfte und (Bau-)Beratungen (extern, Bürger*innen und Investor*innen)
- Stellungnahmen im förmlichen Verfahren Dritter

Eine weitere wesentliche Aufgabe besteht in der Entwicklung, Erarbeitung und Begleitung informeller Konzepte der Stadtentwicklung, die als Grundlage für zukünftige politische Handlungsentscheidungen dienen. Hierbei handelt es sich in der Regel um Konzepte, die über einen längeren Zeitraum in der Regel mit externen Fachbüros bearbeitet werden und in größeren Zeitabständen einer Überprüfung der Ziele und ggfls. einer Überarbeitung bedürfen. Dies beinhaltet auch die Mitarbeit bei informellen Konzepten auf interkommunaler und raumplanerischer Ebene.

Da sich die Bearbeitungen städtebaulicher Planungen über einen längeren Zeitraum erstrecken, ist es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, das umfangreiche Planungsprogramm als jährlichen Arbeitsauftrag vom zuständigen Fachausschuss beraten und beschließen zu lassen, um einerseits eine Kapazitätsaufteilung vornehmen zu können und andererseits Bürger*innen und Investor*innen einen zeitlichen Ausblick sowie mehr Planungssicherheit für ihre Projekte zu geben.

Von Seiten der Bürgerschaft und der politischen Vertreter sowie von Investoren gibt es eine hohe Erwartungshaltung an die Arbeitsergebnisse, insbesondere im Hinblick auf den zeitlichen Umsetzungsrahmen. Diese werden maßgeblich durch Quantität, Qualität (Komplexität der Planungsaufgabe), äußeren Rahmenbedingungen, wie beispielsweise Beteiligungsprozesse und den verfügbaren personellen Ressourcen, bestimmt.

Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens (Aufstellungs- bis Satzungsbeschluss) dauert in der Regel mindestens 2 Jahre. Realistisch eingeschätzt kann ein (Vollzeit-) Sachbearbeiter

2 - 3 Bauleitplanverfahren in Abhängigkeit der Komplexität gleichzeitig bis zum Abschluss eines Verfahrens bearbeiten. Dabei ist für die externe Planbearbeitung aufgrund des erhöhten Abstimmungsbedarfes ein längerer Zeitraum einzukalkulieren. Für Unterlagen von Planungsbüros, die im Auftrag von Investoren erstellt werden, ergibt sich zusätzlich ein hoher Kontrollaufwand.

Perspektivisch stehen im Sachgebiet 60.2 ab Februar 2024 für die Bearbeitung der Bauleitpläne sowie für die Erledigung des Tagesgeschäfts eine Vollzeitkraft (Sachgebietsleitung) und 2 Teilzeitkräfte sowie eine Vollzeit- und eine Teilzeitkraft für die verwaltungstechnische Verfahrensbegleitung und Unterstützung im Tagesgeschäft zur Verfügung. Die Ressourcen der Sachgebietsleitung können nicht vollständig für die Bearbeitung von Bauleitplanverfahren genutzt werden, somit können im Sachgebiet 60.2 ab Februar 2024 aktiv 5 bis maximal 6 Bauleitplanverfahren gleichzeitig bearbeitet werden.

A 2. Einteilung der Prioritäten

Mit der Prioritätenliste soll in Absprache zwischen Verwaltung und Politik ein „Arbeitsprogramm Bauleitplanung“ erstellt werden, um die Schwerpunkte der Planungstätigkeit unter Berücksichtigung der Kapazitäten im Sachgebiet 60.2 festzulegen. Damit sollen gegenüber Bürger*innen und Investor*innen auch Aussagen zu zeitlichen Abfolgen und Priorisierungen getroffen werden.

Die Prioritätenliste ist ein informelles Instrument, die Aufnahme eines Projektes ist keine formale Einleitung eines Verfahrens.

Die Verwaltung schlägt vor, die Verfahren der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan [FNP] / Bebauungsplan [B-Plan] / vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB [VEP]) in 3 Prioritätsstufen einzuteilen:

- **Priorität I: höchste Priorität**, von besonderer Bedeutung für die städtische Infrastruktur und die Stadtentwicklung, **akuter Handlungsbedarf**
Hierbei handelt es im Besonderen um:
 - Entwicklung von Flächen für den Schul- und/oder Kita-Neubau
 - Entwicklung städtischer Flächen;
 - große Projekte für den Wohnungsbau möglichst in integrierter Lage und unter Berücksichtigung des geförderten Wohnungsbaus;
 - Sicherung und Weiterentwicklung von bestehenden Gewerbestandorten oder Verlagerungen etablierter Betriebe innerhalb der Stadt;
 - Förderung des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche;
 - Bebauungspläne zur planungsrechtlichen Sicherung von Maßnahmen und Zielen der Stadtentwicklung;
 - Planvorhaben zur Rechtsbereinigung.

- **Priorität II:** Verfahren mit **perspektivischen Handlungsbedarf** für die Stadtentwicklung
- **Priorität III:** nachrangige Verfahren u. ruhende Verfahren, **kein akuter Handlungsbedarf**

Planverfahren der Priorität I werden aktiv bearbeitet. Es können **maximal 5 bis 6 Planverfahren** aktiv gleichzeitig bearbeitet werden. Planverfahren der Priorität I sollten idealerweise **innerhalb eines halben Jahres jeweils eine Verfahrensstufe weitergebracht werden**. Aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen unter Punkt A 1. kann dies jedoch nicht zugesichert werden.

Ein neues Verfahren kann nur in Priorität I aufgenommen werden, wenn ein laufendes Verfahren durch Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde, danach kann ein Verfahren nachrücken oder neu in die Priorität I aufgenommen werden.

Zeichnet sich ab, dass ein Projekt wegen besonderer Dringlichkeit prioritär zu bearbeiten ist (z.B. bei terminlich gebundenen Veränderungssperren oder Abhängigkeiten in Verbindung mit Fördermitteln), ist zu entscheiden, welches Verfahren abgestuft werden soll. Hierbei sollten der Verfahrensstand und die Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung in die Entscheidung einfließen. **Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses ist die Priorität I entsprechend zu beschließen.**

Planverfahren der Priorität II befinden sich sinngemäß in „Warteposition“. Sie rücken in Priorität I nach, falls nicht ein neues Verfahren aufgrund seiner hohen Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung mit Aufstellungsbeschluss die Priorität I erhält.

Für die **Einstufung in Priorität II** liegen folgende Gründe vor:

- Bei bereits eingeleiteten Planverfahren stockt die Bearbeitung wegen fehlender oder unvollständiger Unterlagen oder noch ausstehender Abstimmungen.
- **Es besteht zwar ein perspektivischer Handlungsbedarf – jedoch keine Dringlichkeit. Diese Einschätzung führt bei neuen Planverfahren im Zuge des Aufstellungsbeschlusses in der Regel zur Einstufung in Priorität II – sie sind Nachrücker.**

Bei bereits eingeleiteten Planverfahren kann u. U. von einer kurzfristigen Wiederaufnahme ausgegangen werden

Planverfahren der Priorität III sind vornehmlich lange Zeit ruhende Verfahren. Meist wurde nur ein Aufstellungsbeschluss gefasst (teilweise als Instrument zur Sicherung der Bauleitplanung, um damit die Zurückstellung von Baugesuchen zu ermöglichen) und das Planverfahren aus unterschiedlichen Gründen nicht weitergeführt. **Es besteht in der Regel kein akuter Handlungsbedarf mehr.** Nach der Prüfung von Anlass und städtebaulichen Zielen der Planaufstellung sowie der städtebaulichen Erforderlichkeit wird **ggfls. die Einstellung des Verfahrens empfohlen.**

Davon auszunehmen sind die Verfahren, die bereits bis zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurden – hier wird der Abschluss des Verfahrens empfohlen. **Eine Zuordnung zu Priorität III von neuen Verfahren im Zuge einer Planaufstellung erfolgt nicht. Hier werden lediglich bereits eingeleitete Verfahren, die über einen langen Zeitraum ruhen, aufgeführt.**

Bei der Aufstellung zukünftiger Planverfahren ist die Zuordnung zur jeweiligen Priorität I oder Priorität II ebenfalls zu beschließen. Im Zuge der Verfahrensbearbeitung kann sich herausstellen, dass eine Umstufung erforderlich wird. So können beispielsweise Verfahren geringerer Priorität aufgrund äußerer Erfordernisse eine besondere Aktualität erhalten. Da sich die personellen Ressourcen nicht kurzfristig erweitern lassen, sind die Kapazitäten zu berücksichtigen und Verfahren aus der Priorität I entsprechend in eine geringere Priorität umzustufen.

A 3. Prioritätenliste – Stand Oktober 2023

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung vom 29.08.2023 die Prioritätenliste, Stand 21.08.2023, zur Kenntnis genommen. Vor einem Beschluss zur Priorisierung der Bauleitverfahren bat der Ausschuss um Beantwortung einiger schriftlich verlegter Fragen. Diese wurden durch die Verwaltung beantwortet (siehe Mitteilungsvorlage MI/0199/2023).

Als Anlage 1 ist die redaktionell überarbeitete Liste (Stand Oktober 2023) über die derzeit in Bearbeitung befindlichen oder zur Bearbeitung anstehenden Planungsprojekte im Sachgebiet 60.2 -Stadtentwicklung- mit einem Vorschlag zur jeweiligen Priorität beigelegt.

Es wird vorgeschlagen, diese Liste ab 2024 mit den jeweiligen Fortschreibungen insgesamt als aktuellen Arbeitsauftrag einmal jährlich im Fachausschuss zu beraten und beschließen zu lassen.

Die vorliegende Liste – Stand Oktober 2023 - beinhaltet insgesamt 36 Bauleitplanverfahren (Bebauungspläne und Flächennutzungspläne) die sich derzeit in Aufstellung befinden. Bei einigen dieser Pläne hat es über Jahre aus verschiedenen Gründen keinen Planungsfortschritt gegeben, hier wird die Einstellung des Verfahrens empfohlen. Bei Weiterführung eines solchen Planverfahrens wären neben den städtebaulichen Zielen sonst auch die gesetzlichen Grundlagen zu überprüfen und die Aufstellung erneut zu beschließen.

Gleichzeitig bedingen Wohnflächenbedarf, Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur, Nachfrage an Gewerbeflächen und Veränderungen im Einzelhandel Planänderungen und neue Bauleitplanverfahren. Hier ist derzeit von ca. 8 weiteren Verfahren auszugehen. Neben den eigenen städtischen Projekten (Sportstätten und Entwicklung gewerblicher Bauflächen) wurde seitens Investor*innen für Projekte der Wohnbaulandentwicklung, des Einzelhandels sowie für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien der Kontakt zur Verwaltung gesucht.

Die städtischen Planungen zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Dreifachsporthalle (B-Plan Rheinbach Nr. 33, 1. Änderung im Parallelverfahren mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes) sowie die erforderliche redaktionelle Anpassung der Begründung zum Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 59 „Gewerbe-u. Industriegebiet Wolbersacker“ mit anschließender Neu-Fassung des Satzungsbeschlusses und die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Herstellung der Rechtskraft und Erschließung des südlichen Teilgebietes wurden bereits mit der Zuordnung in Priorität I als neue Verfahren in die Liste aufgenommen.

Neu zu beraten sind zwei vorliegende Einleitungsanträge für vorhabenbezogene Bebauungspläne gem. § 12 BauGB, die parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfordern. Weitere Erläuterungen dazu unter Punkt B – Neue Verfahren.

Darüber hinaus finden Abstimmungsgespräche zur Realisierung von Einzelhandelsprojekten (Neubau und Erweiterungen) statt. Hierzu ist ebenfalls die Änderung von Planungsrecht (Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes) erforderlich, jedoch sind die Abstimmungen noch nicht beratungsreif und Anträge zur Einleitung eines Planverfahrens liegen noch nicht vor. Gleiches gilt für Gespräche mit Investoren zur Entwicklung von Wohnbauland auf privaten Grundstücksflächen. Hier sollte im weiteren Verlauf der Gespräche die Entwicklung von Flächen von einem weiterführenden Baulandmanagement abhängig gemacht werden. Dazu sind die Grundlagen noch zu erarbeiten. Die Personalstelle für das Baulandmanagement konnte jedoch bisher, trotz mehrmaliger Ausschreibung, seit über einem Jahr noch nicht besetzt werden.

Da über diese Vorhaben noch keine politische Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen stattgefunden hat, werden sie in der Prioritätenliste – Stand Oktober 2023 – nicht aufgeführt.

Die Prioritätenliste enthält in der aktuellen Fassung von Oktober 2023 in der Zuordnung Priorität I mehr als die maximale Anzahl von 5 bis 6 Planverfahren. Diese sollten dennoch das Arbeitsprogramm für 2023/2024 bilden und bis zum Abschluss in der Priorität I weitergeführt werden.

Es handelt sich hierbei um laufende Verfahren, bei denen die Verwaltung bereits eine erhebliche Vorarbeit geleistet hat und daher der bereits investierte Ressourcenaufwand berücksichtigt werden sollte.

Dies betrifft folgende 4 Planverfahren:

- Rheinbach B-Plan Nr. 40, 3. Änderung Bereich Löherstraße (u.a. Erweiterung von Verkehrsflächen als Voraussetzung einer Verkehrsreduzierung in der Hauptstraße)
- Oberdrees B-Plan Nr. 11 „Mieler Straße-Bundesstraße“ (Nachverdichtung zu Wohnbauzwecken eines brachliegenden Grundstücks als Angebots B-Plan mit einem Vorhabenbezug, Abstimmung mit Landesbetrieb Straßenbau noch ausstehend sowie abschließende Abstimmung mit dem RSK bzgl. Prüfung des Artenschutzes)
- Rheinbach Nr. 75 VEP – Münstereifeler Straße (Nachverdichtung zu Wohnbauzwecken auf Flächen der BImA)
- Rheinbach Nr. 76 VEP – Dreeser Weg (Nachverdichtung zu Wohnbauzwecken auf Flächen der BImA)

Aufgrund der Synergien wurde die Bearbeitung von Bebauungsplänen mit der jeweiligen Änderung des Flächennutzungsplanes zu einem Verfahren zusammengefasst. Damit ist allerdings aufgrund des komplexeren Verfahrens von längeren Bearbeitungszeiten auszugehen.

Dies betrifft folgende 3 Planverfahren:

- Wormersdorf VEP Nr. 18 u. 21. Änderung des FNP (Einzelhandel)
- Flerzheim B-Plan Nr. 10 u. 20. Änderung des FNP (Grundschule)
- Rheinbach B-Plan Nr. 33 1. Änderung u. 23. Änderung des FNP (Dreifach-Sporthalle)

Das Planverfahren Rheinbach Nr. 59 „Wolbersackert“ sowie die damit in Verbindung stehende 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für den südlichen Entwicklungsabschnitt des Wolbersackers wurde vor dem Hintergrund der erforderlichen Rechtsbereinigung für das Erlangen der Rechtskraft in die Priorität I aufgenommen. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde seinerzeit auf Empfehlung der Bezirksregierung Köln zurückgenommen, da eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt wurde. Es ist festzuhalten, dass der nördliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 59 als aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt gilt, für den südlichen Teil jedoch im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Regionalplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes zu erarbeiten ist (22. FNP-Änderung). Mit einem noch durchzuführenden ergänzendem Verfahren soll der B-Plan zur Rechtskraft geführt werden und die Erschließung des dringend erforderlichen 2. Entwicklungsabschnitts bis zum Anschluss an die B 266 im Süden vorbereitet werden. Hierzu wurde bereits in Zusammenarbeit mit einem externen Planungsbüro die entsprechende Vorarbeit geleistet.

B Neue Verfahren – Anträge auf vorhabenbezogene Bebauungspläne (VEP)

Der Verwaltung liegen mit Schreiben vom 24.05.2023 und 07.08.2023 zwei Anträge auf Einleitung jeweils eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) gemäß § 12 BauGB vor. Gemäß § 12 Absatz 2 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden.

Zunächst ist festzuhalten, dass das derzeitige Arbeitsprogramm des Sachgebietes 60.2 für eine Erarbeitung oder Begleitung neuer Planverfahren in Priorität I keine weiteren Kapazitäten aufbringen kann, bis dort aufgeführte Planverfahren zum Abschluss gebracht wurden. Für die Aufnahme weiterer Verfahren ist der durch die Personalkapazitäten bedingte limitierende Faktor von 5 bis maximal 6 Planverfahren zukünftig zu beachten.

B 1. Antrag vom 24.05.2023 auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens gem. § 12 BauGB (VEP) „Lebensmitteldiscountmarkt mit Café“, Gemarkung Neukirchen

Dem Antrag (siehe Anlage 2) ging keine Abstimmung mit der Verwaltung voraus.

Es ist festzuhalten, dass das Vorhaben nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, da dieser für diesen Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt. Zur Schaffung des Planrechts ist daher nicht nur ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich, es ist zudem auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Im gültigen Regionalplan sowie im Entwurf der Regionalplan-Neuaufstellung ist der Bereich zeichnerisch als Freiraum mit der Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Dieser Zielvorstellung entspricht auch die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan Nr. 4 des Rhein-Sieg-Kreises.

Das Vorhaben widerspricht dem noch geltenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach aus dem Jahr 2008, dieses definiert ein Nahbereichszentrum in der Ortsmitte von Merzbach, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist dort zulässig.

Die Überarbeitung und Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Stand Januar 2023, ist noch in der Abstimmung und daher noch nicht vom Rat beschlossen. Für den Bereich der Ortslage Neukirchen / Merzbach mit seinen ca. 2.170 Einwohner bestehen ausweislich des Konzeptes Defizite in der wohnungsnahen bedarfsgerechten Versorgung. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der angestrebten Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ist eine wohnungsnah bedarfsgerechte Versorgung weiterhin wünschenswert, die Dimensionierung soll sich an der im Verflechtungsraum ansässigen Bevölkerung orientieren. Die im Projektantrag vorgesehene Lage an der L 113 außerhalb der geschlossenen Ortslage weist eine rein auf den Individualverkehr und den „Durchgangsverkehr“ optimierte Lage auf, die damit auf eine tragfähige Ansiedlung des beantragten Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 777 m² und einem ergänzenden Café ausgerichtet ist. Eine fußläufige und radverkehrsfreundliche Anbindung an die Siedlungslagen ist nicht erkennbar.

Hinsichtlich der Erschließung des Vorhabens außerhalb der Ortsdurchfahrt bedarf es intensiver Abstimmungen sowie der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße.

Neben der Projektbezeichnung „Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 777 m² und einem ergänzenden Café“, einem Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Vorhabengrundstück und eines schematischen Projektlageplans im Maßstab 1:500, als „Entwurf Vorhabenplan“ bezeichnet, sind dem Antrag keine weiteren Angaben zur Ausgestaltung des Vorhabens und zur beabsichtigten Durchführung zu entnehmen. Der Antragsteller erklärt sich auf der Grundlage eines bereits beurkundeten Notarvertrags als verfügbungsberechtigt.

Für den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) gem. § 12 BauGB gibt es keine gesetzlich vorgeschriebene Form. Der Antrag sollte jedoch städtebaulich relevante Parameter wie beispielsweise die geplante Kubatur des Vorhabens enthalten, damit neben der Lage und Nutzungsart auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Durchführung ein Vorhaben beurteilt und ein Grundkonsens, bezogen auf die städtebaulichen Ziele der Gemeinde, hergestellt werden kann.

Somit bedarf es für die Einleitung eines Verfahrens nach § 12 BauGB noch weiterführender Abstimmungen und Planunterlagen. Das Arbeitsprogramm für 2023/2024 des Sachgebietes 60.2 weist jedoch für eine aktive Begleitung eines weiteren Planvorhabens einschließlich der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes keine Kapazitäten auf.

Die Verwaltung empfiehlt, aus den vorgenannten Gründen von einer Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Realisierung eines „Lebensmitteldiscountmarkts mit Café“, Gemarkung Neukirchen abzusehen.

B 2. Antrag vom 07.08.2023 auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens gem. § 12 BauGB (VEP) „PV-Freiflächenprojekt“, Gemarkung Oberdrees

Dem Antrag (siehe Anlage 3) ging eine öffentliche Vorstellung des Projektes durch die Antragstellerin im Ausschuss für Umwelt und Mobilität am 25.05.2023 voraus (siehe Anlage 4 Präsentation und Anlage 5 Auszug aus der Niederschrift).

Die Bundesregierung und die Landesregierung NRW verfolgen das Ziel eines schnellen Ausbaus der erneuerbaren Energien und schaffen dazu die gesetzlichen Rahmenbedingungen auf unterschiedlichen Ebenen. Zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde der Privilegierungstatbestand für Solaranlagen im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) auf Flächen „...längs von Autobahnen oder Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.“ ausgedehnt.

Das vorgestellte Projekt der Antragstellerin, eine PV-Freiflächenanlage von ca. 27 ha südlich der Bahntrasse der S 23 in der Gemarkung Oberdrees, ist nicht privilegiert. Zum einen ist der Streckenabschnitt der S 23 in diesem Bereich einspurig, zum anderen soll die PV-Freiflächenanlage über den genannten 200 m-Streifen hinaus eine Ausdehnung von ca. 400 m erreichen.

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist somit das Schaffen von Planrecht erforderlich. Die Antragstellerin hat mit den Grundstückseigentümern bereits Nutzungsverträge mit einer Mindestnutzungsdauer von 30 Jahren unterzeichnet und stellt nun einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Da der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach dem Vorhaben widerspricht, ist begleitend ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Inanspruchnahme von rund 27 ha Fläche ist raumordnerisch bedeutsam. Im aktuell gültigen Regionalplan ist der Planbereich teils als Freiraum – Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, teils als Allgemeiner Siedlungsbereich zeichnerisch festgelegt. Der Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplanes Köln stellt die besagten Flächen ausschließlich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dar. Aktuell wird der Landesentwicklungsplan für den Ausbau der Erneuerbaren Energien geändert, ebenso befindet sich der „Teilplan Erneuerbare Energien zum Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln“ in Bearbeitung. Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes definiert Ziele für raumbedeutsame Freiflächen-Solarenergie im Freiraum, die an die Regional- und Bauleitplanung adressiert sind. So soll die Regional-oder Bauleitplanung für raumbedeutsame Freiflächen-Solarenergieanlagen auf hochwertigen Ackerböden nur als Agri-Photovoltaikanlagen erfolgen (Ziel 10.2-15 LEP-Entwurf Juni 2023). Ackerböden mit einer Bodenwertzahl von 55 und mehr gelten als hochwertig. Dies trifft auf nahezu 100 % der beplanten Fläche zu, rund 11 % der Fläche weist eine Bodenwertzahl von 80 auf. Es bedarf somit einer Klärung, ob die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

Der schnelle Ausbau erneuerbarer Energien auf dem Stadtgebiet Rheinbachs ist grundsätzlich zu begrüßen und ein bedeutender Beitrag zur angestrebten Klimaneutralität.

Für die Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen wiederum stellt sich eine Nutzung ihrer Flächen für Solarenergie als äußerst lukrativ dar, die Pachterträge liegen um ein vielfaches höher als bei einer landwirtschaftlichen Nutzung und sind über Jahrzehnte gesichert. Daher gibt es zurzeit sehr viele Anfragen bei den Sachgebieten Bauordnung und Stadtentwicklung für den Bau von PV-Freiflächenanlagen und der diesbezüglichen Aufstellung von Bebauungsplänen, wenn eine Genehmigung mangels Privilegierung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Die Beantwortung dieser Anfragen und die möglicherweise daraus resultierende Aufstellung von Bebauungsplänen würde die Arbeitskapazitäten des Sachgebietes 60.2 für die nächsten Jahre sprengen. Zu beachten ist zudem, dass für ein Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss im Regelfall von einer 2-jährigen Bearbeitungszeit auszugehen ist – dies ist für den schnellen Ausbau von Freiflächensolar-Anlagen hinderlich.

Das Arbeitsprogramm für 2023/2024 des Sachgebietes 60.2 weist für eine aktive Begleitung eines weiteren Planvorhabens einschließlich der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes keine Kapazitäten auf, für die Aufnahme des beantragten Bauleitplanverfahrens ist zunächst ein laufendes Verfahren der Priorität I abzuschließen. Davon ist nicht vor Ende 2024 auszugehen.

Die Verwaltung hält es daher für sinnvoller, das Ausbauinteresse in die bereits privilegierten Flächen vorrangig entlang der Autobahn A 61 und an den zweigleisigen Abschnitt der S 23 zu lenken. Örtliche Versorgungsunternehmen haben bereits ihr Interesse an einem Ausbau auf privilegierten Flächen bekundet.

Der Rhein-Sieg-Kreis hat mit Schreiben vom 6.10.2023 die kreisangehörigen Kommunen darüber informiert, dass eine kreisweite Potentialstudie zum Ausbau von Freiflächen-PV erarbeitet wird, die voraussichtlich Dezember 2023 vorliegen wird und den Kommunen als Orientierungshilfe für mögliche eigene Konzepte zum Ausbau von Freiflächen-PV dienen kann. Eine solche Potentialstudie dient einerseits der Beschleunigung des Ausbaus und schafft andererseits Planungssicherheit und Klarheit bei Investor*innen und Grundstückseigentümer*innen. Darüber hinaus dient sie gerade bei den großen raumbedeutsamen Flächeninanspruchnahmen und den damit verbundenen Nutzungskonkurrenzen einer städtebaulich geleiteten und geordneten Entwicklung.

Die Verwaltung empfiehlt, aus den vorgenannten Gründen von einer Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Realisierung eines „PV-Freiflächenprojektes“, Gemarkung Oberdrees, abzusehen.

Anlagen:

Anlage 1: Prioritätenliste Bauleitplanung, Stand Oktober 2023

Anlage 2: Antrag VEP vom 24.05.2023

Anlage 3: Antrag VEP vom 07.08.2023 (ohne die Anlagen 05 u. 06)

Anlage 4: Präsentation ABO Wind im Ausschuss für Umwelt und Mobilität am 25.05.2023

Anlage 5: Auszug aus der Niederschrift des Ausschusses für Umwelt und Mobilität am 25.05.2023