



Beschlussvorlage 2023/084	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	30.03.2023	öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet westlich der Straße entlang des Gagersgrabens, südöstlich des Bestihofes in der Gemarkung Rinnenthal (Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage und Heizzentrale)
- Aufstellungsbeschluss (VEP) und Entscheidung über die Priorisierung -**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan für das Gebiet westlich der Straße Griesbachfeld, südöstlich des Bestihofes in der Gemarkung Rinnenthal.

Sein Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 157 (Teilfläche), 158 und 159 der Gemarkung Rinnenthal. Das Gebiet ist im beiliegenden Lageplan vom 30.03.2023 schwarz gestrichelt gekennzeichnet. Der Lageplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Aufplanung erhält die Bezeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 15 für das Gebiet westlich der Straße Griesbachfeld, südöstlich des Bestihofes in der Gemarkung Rinnenthal (Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage und Heizzentrale)“ und wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlage u. Heizzentrale“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Ziel ist es den Aufbau einer Nahwärmeversorgung für Rinnenthal zu ermöglichen.

Der Nachweis über die Verfügungsvollmacht über das Flurstück 158 der Gemarkung Rinnenthal ist durch den Vorhabenträger zu erbringen. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Bauleitverfahrens, die Verwaltung wird beauftragt hierfür einen Planungskostenübernahmevertrag zu schließen.

2. Der Stadtrat beschließt die erforderlichen Bauleitplanverfahren (VEP Nr. 15 und 55. Änd. FNP, Rinnenthal) in Kategorie 1, Rangnr. 3 und 4 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung (Anlage 4 nö) einzuordnen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Grundsatzbeschluss Nahwärme
Rinnenthal

20.10.2022 STR (SV 2022/324)

A. Historie

Das Projekt „Nahwärme Rinnenthal“ ist aus dem Arbeitskreis „Gewerbe, Landwirtschaft, Versorgung & Energie“ des Ortsteilentwicklungskonzepts (OEK) Rinnenthal entstanden. Am 12. März 2019 gehörte die **Nutzung erneuerbarer Energien** zu den vom **Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Friedberg beschlossenen Maßnahmen** (SV 2019/079).

Die Mitglieder der OEK-Themengruppe in Rinnenthal führten im September 2020 und im **Juni 2021** ehrenamtlich Umfragen durch, um mit dem selbst entwickelten Datenerfassungsbogen den Wärmebedarf, den technischen Stand der Heizanlagen und das Interesse der Hausbesitzer an einer zentralen Nahwärmeversorgung festzustellen. Bei beiden Aktionen signalisierten die befragten Objektbesitzer **in 80 % der Rückmeldungen**, dass weiter ein **hohes Interesse** an einer Nahwärmeversorgung und auch an weiteren Informationen dazu besteht. Daraufhin schlug Bürgermeister Eichmann dem Landkreis Aichach-Friedberg erfolgreich vor, Rinnenthal für ein Pilotprojekt einer zentralen Wärmeversorgung im ländlichen Raum im Rahmen des neuen Energienutzungsplans für das Wittelsbacher Land auszuwählen. Das beauftragte Institut konnte allerdings keine Wirtschaftlichkeit für eine zentrale Nahwärmeversorgung feststellen und erarbeitete als Alternative nur drei räumliche Schwerpunkte für kleine dezentrale Nahwärmeanlagen. Am 12. November 2021 lud der Arbeitskreis zu einer Informationsveranstaltung in das voll belegte Sportheim des BC Rinnenthal ein. Ein Anbieter für Nahwärmenetze auf Holzhackschnitzelbasis erläuterte seine Vorstellungen. Allerdings zeigte sich schnell, dass die Organisation von mehreren kleinen Netzen zum einen die Akteure und Interessenten überforderte und zugleich dem Anspruch nicht genügte, allen Interessierten im Ort ein Angebot machen zu können.

Aus dem bisherigen Arbeitskreis löste sich in der Folge ein eigener „**Arbeitskreis Nahwärme**“ heraus, um das Ziel einer zentralen Wärmeversorgung zu erreichen.

Eine Nahwärmeversorgung müsse nach Festlegung der Mitglieder des Arbeitskreises auf drei Säulen setzen: **sicher - wirtschaftlich – zukunftsfähig**. Zudem galt es ein Konzept für die Versorgung des gesamten Ortes anzubieten und nicht einzelne Ortsbereiche vorab bereits auszuschließen. Eine künftige Flexibilität für den Einsatz weiterer ökologischer Energiequellen ist außerdem unverzichtbar. Eine Realisierung setzt natürlich eine entsprechende Anschlussquote je Straßenzug voraus.

Nach Recherche des neuen Arbeitskreises wurde ein Anbieter von Nahwärme Konzepten gefunden, der eine sich wirtschaftlich rechnende zentrale Wärmeversorgung in Rinnenthal konzipierte. Die zwei Grundpfeiler des Konzepts bestehen aus einer **Heizzentrale auf Luft-Wärme-Pumpen-Basis** und einer **Freiflächen-PV-Anlage** mit mindestens drei bis vier Hektar. Ergänzend soll die **Spitzenlast vermutlich über Holzhackschnitzel** abgedeckt werden. Das **Ziel ist es, 80 % des Wärmebedarfs im Ort zu erzeugen** und jede Straße und jedes Gebäude anschließen zu können. Dieses Konzept wurde am 6. Oktober 2022 bei einer wiederum sehr gut besuchten Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt und sehr positiv



aufgenommen. Um einerseits für alle Interessenten ein attraktives Angebot auch für eine spätere Nahwärmenutzung, andererseits aber auch zusätzliche bauliche Eingriffe in die öffentlichen Verkehrsflächen zu einem späteren Zeitpunkt möglichst zu vermeiden, stellte der Anbieter drei Varianten vor. Neben dem vollen Nutzungs-/Vollanschluss kann auch zu günstigen Kosten ein Anschluss nur an der Grundstücksgrenze oder im Hausinnenraum für eine spätere Wärmeabnahme vorgesehen werden.

Am **20.10.2022 fasste der Stadtrat einen Grundsatzbeschluss** zur Unterstützung des Projektes Nahwärme in Rinnenthal (SV 2022/324).

Ende April bzw. Anfang Mai diesen Jahres ist geplant, mit einem dann schon **kalkulierten Wärmepreis** zu einer **dritten Informationsveranstaltung** zu laden und in die **verbindliche Vormerkung interessierter Grundstücksbesitzer** für einen Anschluss zu gehen. Danach werden die Rinnenthaler entscheiden, ob und welchem Umfang die Nahwärmeversorgung realisiert werden kann.

B. Heutige Beschlüsse

Um den Aufbau eines Nahwärmenetzes für Rinnenthal realisieren zu können, werden **Flächen benötigt**, auf denen die Photovoltaikfreiflächenanlage sowie die Heizzentrale errichtet werden können. Derzeit bestehen in der Umgebung keine Grundstücke auf denen dies baurechtlich zulässig ist, weshalb die Aufstellung eines **Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes** nötig werden (Parallelverfahren). Der Vorhabenträger hat daher einen formlosen Antrag auf Einleitung der Bauleitplanverfahren gestellt (s. Anlage 3).

Die Flurnummer 158, Gemarkung Rinnenthal, befindet sich im Außenbereich und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt (Anlage 2). Eine Einigung zwischen dem Eigentümer und dem Vorhabenträger steht in Aussicht, eine Verfügungsvollmacht ist der Verwaltung nachzureichen.

Auf der genannten Fläche soll eine Heizzentrale mit einer geschätzten Größe von 1.500 m² und eine PV-Freiflächenanlage über die restliche verfügbare Fläche von 43.500 m² errichtet werden.

Der Stadtrat hat zudem über die Einstufung der beiden Bauleitplanverfahren (VEP und 55. FNP-Änderung) in der Priorisierungsliste für die Bauleitplanung (Anlage 4 nö) zu entscheiden. Aufgrund des dringend benötigten Ausbaus erneuerbarer Energien und der Bekenntnis des Stadtrates diesen zu unterstützen, empfiehlt die Verwaltung eine Einsortierung in Kategorie 1 als Rangnr. 3 (VEP) und 4 (FNP-Änd.). Die bisher unter diesen Rangnr. geführten Verfahren sowie alle folgenden rutschen entsprechend zwei Platzierungen nach unten. Dies hat Auswirkungen auf die Kapazitätsgrenze in der Bearbeitung siehe hierzu SV 2022/110 in gleicher Sitzung.

Anlagen:

1. Geltungsbereich VEP 15 (30.03.2023)
2. Lageplan Flurnr. 158, Rinnenthal
3. Antrag Vorhabenträger (nö)
4. Priorisierungsliste BLP (nö)