

Bauleitplanung

Deckblattänderung Flächennutzungsplan Wiesau

Projektveranlasster Bebauungsplan

Sondergebiet Sonnenenergienutzung „Schönhaid Ost 2“

Begründung - VORENTWURF



Markt Wiesau

1. Bürgermeister Toni Dutz

Marktplatz 1

95676 Wiesau

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 13.12.2022

Verfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Ziel, Zweck der Planung	3
1.3	Lage und Dimension	3
1.4	Vorhabenbeschreibung	4
1.5	Alternativen und sich wesentlich unterscheidende Lösungen.....	5
1.6	Voraussichtliche Auswirkungen	6
2.	Umweltbelange und Verfahrenshinweise	7

1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1.1 Planungsanlass

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen von erneuerbaren Energien liegen nach § 2 EEG in überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.

Für den vorliegenden Planungsbereich besteht eine konkrete Anfrage des Grundeigentümers zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nachdem im direkten Anschluss bereits eine größere Freiflächen-Photovoltaikanlage besteht, hat die Marktgemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes für die angefragte Fläche beschlossen. Die Bauleitplanung für eine regenerative Energiegewinnung dient auch den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB.

1.2 Ziel, Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, auf der Planungsfläche eine Freiflächen-Photovoltaikanlagen baurechtlich zu ermöglichen. Es ist erforderlich, den wirksamen Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und einen projektveranlassten Bebauungspläne für die Fläche aufzustellen. Mit dem vorliegenden Vorentwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sowie die betroffenen Belange frühzeitig ermittelt werden.

1.3 Lage und Dimension

Die Planungsflächen befinden sich nordöstlich von Schönhaid und westlich der BAB 93.

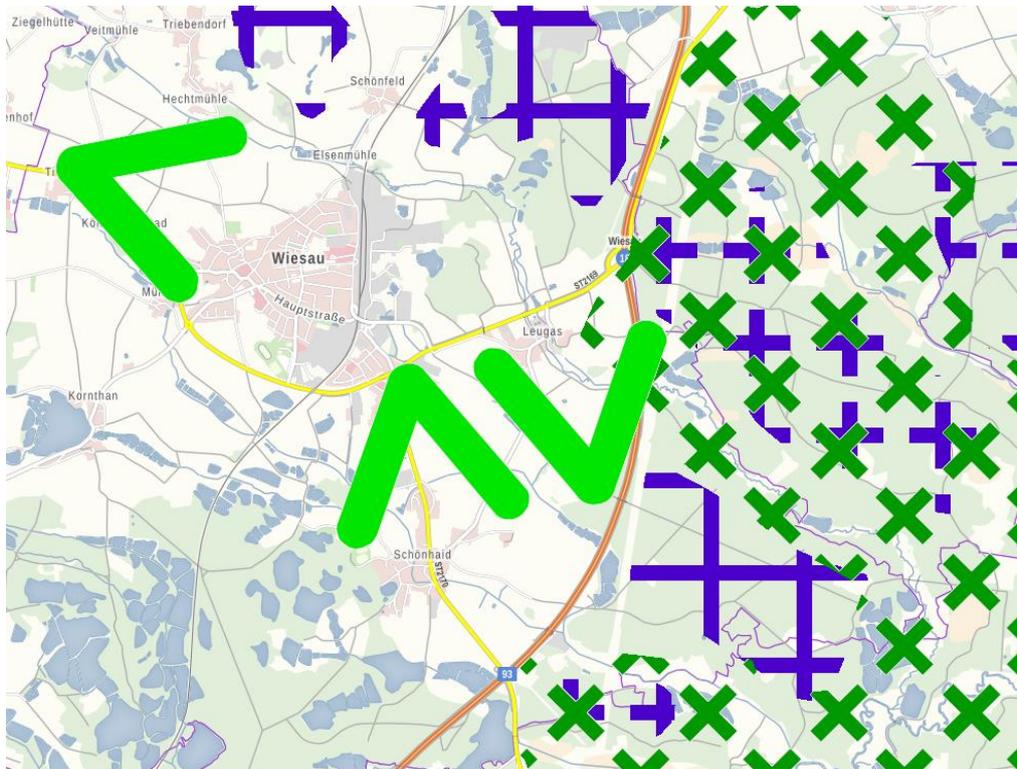


Abb. BayernAtlasPlus

Die Planungsfläche umfasst ca. 3,3 ha, die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde.

Planungsrechtlichen Restriktionen bestehen für diesen Bereich weitgehend nicht. Landesplanerische Vorranggebiete bestehen nicht. Der Bereich liegt außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete. Der Bereich liegt außerhalb des Naturparks Steinwald. Im Regionalplan ist der Bereich als Trenngrün dargestellt.

Biotopflächen gemäß Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz liegen nicht vor.

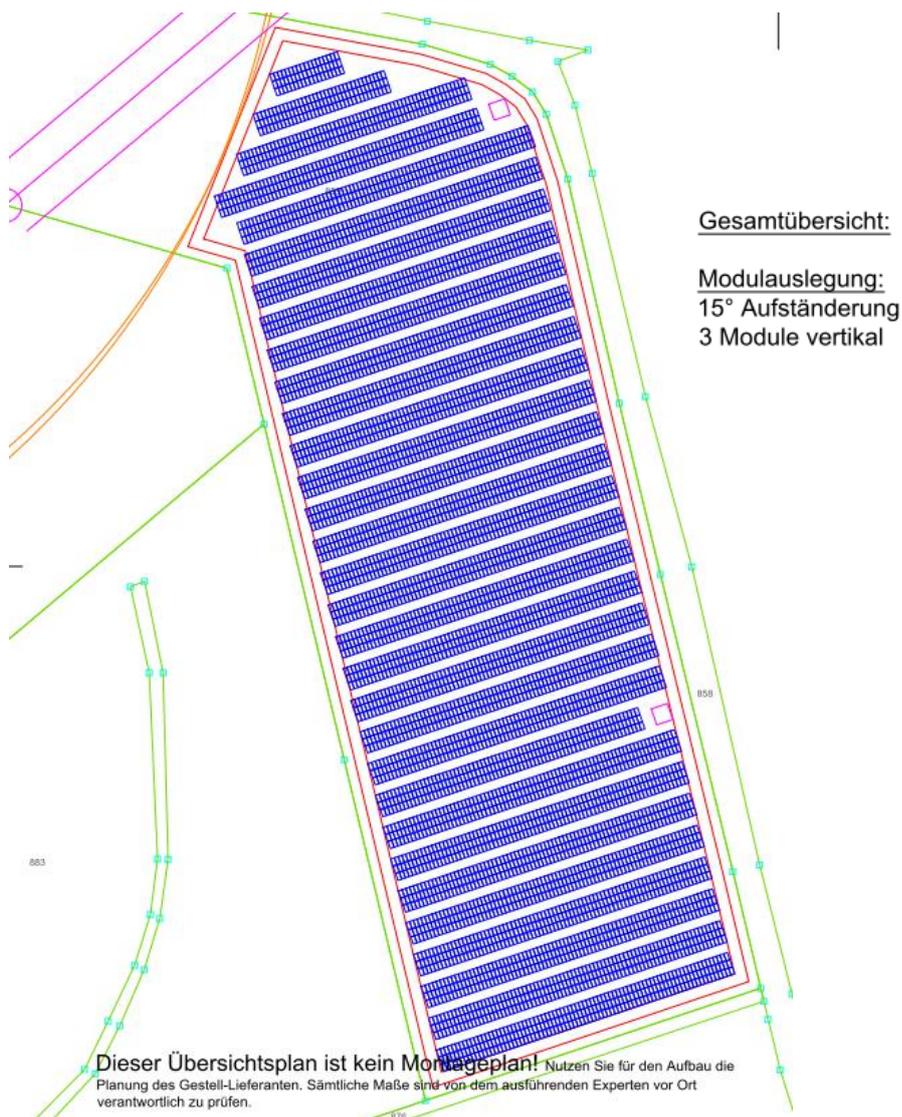


grün: Trenngrün

ehaltsgebiet, hell-

1.4 Vorhabenbeschreibung

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, auf der Planungsfläche eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage zu errichten. Hierzu liegt bereits ein erster Projektplan vor:



Der Modulbelegungsplan ist noch unverbindlich. Ausrichtung und Reihenabstand sind noch nicht festgelegt. Derzeit ist noch offen, ob durch die baulichen Anlagen eine GRZ von 0,5 oder größer erreicht wird. Sofern die städtebaurechtliche Ausgleichsflächen nicht innerhalb der Eingriffsfläche dargestellt werden können, erfolgt die Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche Flur Nr. 486, Gemarkung Schönhaid, die sich im Eigentum des Grundeigentümers befindet und für die Aufwertung geeignet ist.

Offen ist auch noch, in welchem Umfang eine Randeingrünung vorgesehen wird. Durch den Beschluss des Marktgemeinderat es ist zu erwarten, dass die östlich angrenzende Fläche Flurnummer 860 mittelfristig ebenfalls für eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage zu erwarten ist.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden, öffentlich gewidmeten Feld- und Flurwege.

Die Marktgemeinde wird mit dem Grundeigentümer einen städtebaulichen Erschließungsvertrag sowie gegebenenfalls einen Vertrag zur Sicherung der städtebaurechtliche Ausgleichsflächen abschließen.

1.5 Alternativen und sich wesentlich unterscheidende Lösungen

Standortalternativen ergeben sich durch den Antrag des Grundeigentümers für die beantragten Standorte grundsätzlich nicht.

Durch den Marktgemeinderat wurde am 03.05.2010 ein „Standortkonzept zur Förderung von Freiflächenphotovoltaikanlagen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes vor Beeinträchtigungen“.

Die hier beplanten Flächen liegen außerhalb der im Konzept untersuchten Entwicklungsbereichen. Für die vorliegenden Bereiche wurden separate Standortbeurteilungen vom Planverfasser für die Grundsatzentscheidung des Marktrates erstellt.

Die Aufstellung erfolgt als Projekt veranlasster Bebauungsplan. Alternativ wurde die Aufstellung als vorhabenbezogene Bebauungsplan geprüft. Aufgrund der zwischenzeitlich in der Besprechung verankerten Anforderungen an die Konkrettheit des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet, um insbesondere dem sehr dynamischen Markt von technischen Bauteilen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen Anlagen zu entsprechen. Damit wird vermieden, dass nach Abschluss des Durchführungsvertrages der vereinbarte Vorhabenplan aufgrund nicht mehr verfügbarer technischer Bauteile unvollziehbar wird.

Weitere, vom vorliegenden Vorentwurf geringfügig abweichende Alternativen wurden geprüft. Insbesondere wurde auf eine Randeingrünung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verzichtet, da eine weitere Freiflächen-Fotovoltaikanlage auf dem östlich angrenzenden Grundstück bis zum weiter östlich liegenden Wald zu erwarten ist.

Des Weiteren bestanden unterschiedliche Varianten zur Ausbildung im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Die im südlich angrenzenden Bebauungsplan freigehaltene Blickachse Richtung Wiesau ist für den vorliegenden Bebauungsplan Schönhaid Ost 2 weniger relevant, da die beiden Teilflächen durch eine Hecke getrennt sind und die vorliegende Planungsfläche topographisch deutlich tiefer als die bereits bestehende Anlage liegt.

1.6 Voraussichtliche Auswirkungen

Auswirkungen durch die geplante Nutzung sind insbesondere durch die großflächige Belegung der Modulflächen sowie die Einzäunung auf das Landschaftsbild zu erwarten. Durch Randeingrünungen können diese Auswirkungen minimiert werden. Auswirkungen auf die artenschutzrechtliche Situation werden im weiteren Verfahren geprüft, ein geeigneter Biologe ist mit der Ermittlung des Ausgangszustand bereits beauftragt.

Auswirkungen auf die Wohnnutzungen durch störende Lichtreflexionen sind durch die Standortwahl weitgehend ausgeschlossen. Bei Bedarf kann im weiteren Verfahren ein entsprechendes Gutachten vorgelegt werden. Lärmentwicklungen durch die Wechselrichter und die Umstandsstation erreichen Emissionspegel die deutlich unter den zulässigen Grenzwerten der TA Lärm für die angrenzenden Mischbauflächen liegen.

Luftschadstoffe, und wassergefährdende Stoffe sowie sonstige Emissionen sind nicht zu erwarten. Erschütterungen werden nur in äußerst geringem Umfang beim Rammen der Befestigungen während der Bauphase auftreten.

Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung sowie das Erschließungssystem der öffentlichen Flurwege sind nicht zu erwarten.

Brandschutztechnische Anforderungen werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren im Erschließungsplan ergänzt.

2. Umweltbelange und Verfahrenshinweise

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

Für das Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung nach Vorgaben des Baugesetzbuches erforderlich.

Zur Erhebung der Ausgangssituation erfolgt eine Biotoptypen- und Nutzungsartenkartierung.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation ist ein externer Biologe beauftragt.

Bodenuntersuchungen sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht vorgesehen. Weitergehende, gesonderte Gutachten sind derzeit nicht vorgesehen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt durch die vorliegenden Planunterlagen durch den Markt Wiesau.