GEMEINDE SCHÖNAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN N. §12 BauGB

5. Flächennutzungsplanänderung,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Unterhöft“
Fl.Nr. 3706, 3706/1, 3707, 1134, 1135, 1136 und 1138;
Gemarkung Unterhöft, Gemeinde Schönau

BEGRÜNDUNG

VORENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 02.11.2023 Geändert:

Bearbeitung:
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Achim Ruhland
Joseph-von-Eichendorff-Str. 37
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de

Inhaltsverzeichnis:

GEMEINDE SCHÖNAU 1

1. EINLEITUNG 3

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS 3

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORHABEN (PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN) 4

3.1. Landesentwicklungsplan Bayern 2020, Regionalplanung Südostbayern Region 18 4

3.2. Bestehender Flächennutzungsplan; 5. Änderung 5

3.3. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen 6

3.4. Weitere Planungsvorgaben 6

4. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET 6

4.1. Geltungsbereich 6

4.2. Lage im Gemeindegebiet 6

4.3. Beschaffenheit 6

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG 7

5.1. Art der Nutzung 7

5.2. Maß der baulichen Nutzung 7

5.3. Bauweise 7

5.4. Einfriedungen 7

5.5. Nutzungsdauer 7

6. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG 8

6.1. Verkehrserschließung 8

6.2. Abwasserentsorgung 8

6.3. Niederschlagswasserbeseitigung 8

6.4. Wasserversorgung 8

6.5. Brandschutz 8

6.6. Installierte elektrische Leistung 8

6.7. Telekommunikation 8

7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMAß-NAHMEN IM AUSSENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE 9

8. ZUSAMMENFASSUNG 9

1. EINLEITUNG

Die Gemeinde Schönau hat in der Sitzung vom 02.11.2023 beschlossen, den vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solarpark Unterhöft“ aufzustellen und das Verfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Das Deckblatt Nr. 5 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Schönau wird im Parallelverfahren aufgestellt und geändert.

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

S. a. Begründung zum Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung.

Ziel des Vorhabens- und Erschließungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu schaffen.
Dadurch kann entsprechend des Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung unterstützt und der Beitrag der Erneuerbaren Energien an der lokalen Stromversorgung für die Gemeinde Schönau (und den Landkreis Rottal-Inn) deutlich erhöht werden.

Der Änderungs- bzw. Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 3706, 3706/1, 3707, 1134, 1135, 1136 und 1138 Gemarkung Unterhöft, der Gemeinde Schönau.

Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage besitzt eine voraussichtliche Nennleistung von ca. 21.384 KWp. Mit ihr soll im Sinne des Klimaschutzes ein Beitrag zur umweltverträglichen Energieerzeugung und -gewinnung geleistet werden.

Vorhabenträger ist die SEAC Holding GmbH mit Sitz in Hebertsfelden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Unterhöft“ setzt die Betriebsfläche des Solarparks als Sondergebiet fest. Die zugeordneten Ausgleichsflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt.

Die von dem Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplanänderung betroffenen Grundstücke unterliegen ausschließlich der ackerbaulichen Nutzung. Die zugehörigen Ausgleichsflächen werden am Rand der PV-Anlage auf Ackerflächen entwickelt bzw. werden diese innerhalb der Modulfläche nachgewiesen.

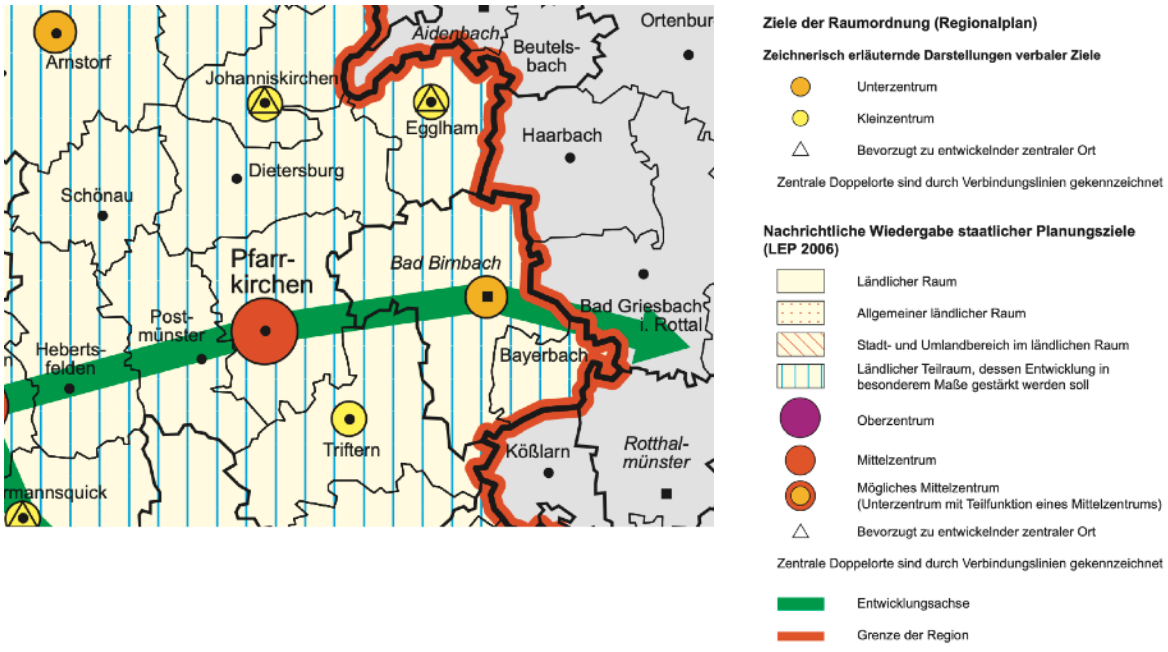
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 17,38 ha. Davon dienen als Sondergebiet zur Aufstellung der PV-Module innerhalb der Einfriedung ca. 142.250 qm, die restlichen Flächen dienen als Betriebszufahrten, Eingrünungsflächen und Ausgleichsflächen.

Der Betrieb der PV-Anlage ist bis zum Nutzungsende geplant. Nach Nutzungsende der Solaranlage werden als Folgenutzung – wie der bisherige Bestand – „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORHABEN (PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN)

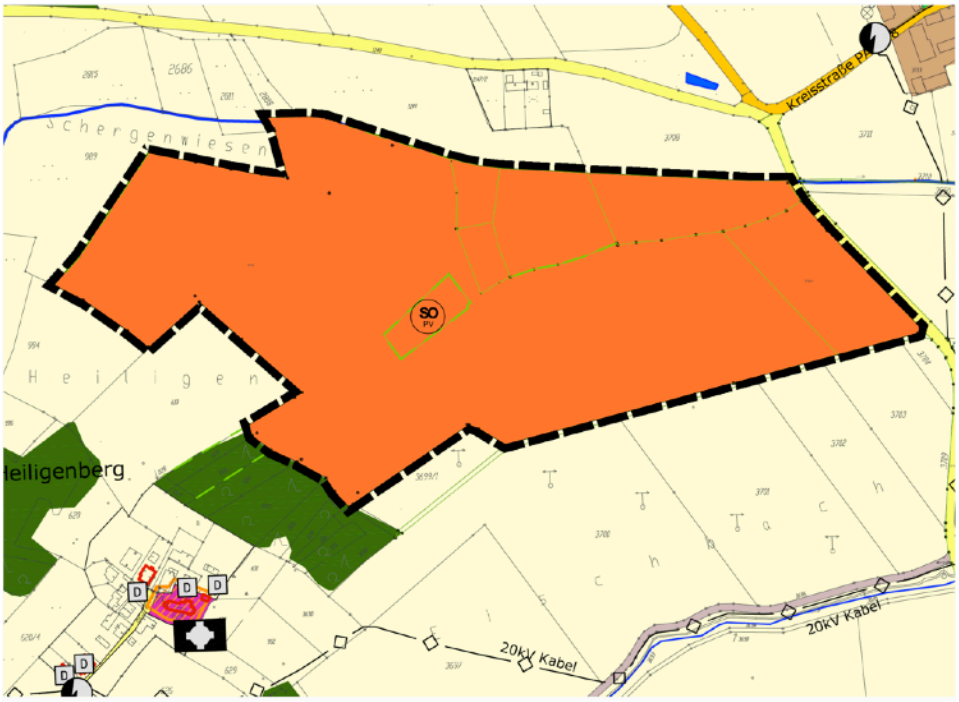
3.1. Landesentwicklungsplan Bayern 2020, Regionalplanung Südostbayern Region 18

Nach dem **Regionalplan Südostbayern, Region 18** liegt das Gebiet im Gemeindegebiet der Gemeinde Schönau im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das Gebiet liegt nach Auskunft der Karte Nr. 3 außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.
Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020** liegt die Gemeinde Schönau im Allgemeinen ländlichen Raum.
Unter Punkt 1.3.1 (G) des LEP wird der Klimaschutz näher betrachtet. Hier lautet der Grundsatz „Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien …“



3.2.Bestehender Flächennutzungsplan; 5. Änderung

Im Parallelverfahren wird der Flächenutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 5 geändert. (s. Parallelverfahren)



3.3. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen

Es sind keine Bebauungspläne und Satzungen im näheren Umfeld bekannt.

3.4. Weitere Planungsvorgaben

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Denkmalschutz, Naturschutz, Artenschutz etc. In der jeweils aktuellen Fassung.

4. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des 5. FNP-Deckblattes mit integriertem Landschaftsplan und des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Unterhöft“ umfasst eine Fläche von 17,38 ha., auf der Fl.Nr. 3706, 3706/1, 3707, 1134, 1135, 1136 und 1138 der Gemarkung Unterhöft, Gemeinde Schönau.

4.2. Lage im Gemeindegebiet

Der Ortsteil Unterhöft liegt südlich des Ortskerns Schönau in einer Entfernung von ca, 1,4km vom Wasserschloss Schönau.

4.3.Beschaffenheit

Die Fläche ist von Nord nach Süd geneigt, somit sind die Voraussetzungen für die Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage gegeben.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

5.1. Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Absatz 2 BauNVO festgesetzt. Zweckbestimmung ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie aus solarer Strahlungsenergie für die Nutzung von erneuerbarer Energien.
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zulässig sind:
- Anlagen und Nutzungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, namentlich Photovoltaik-Freiflächenanlagen, einschließlich deren Unterkonstruktionen.
- Trafostationen, Batteriespeicher
- Einfriedungen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die technischen Schnitte zu den Modultischen und dem Trafogebäude sind im Bebauungsplan dargestellt.

5.3. Bauweise

Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze gem. §23 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Außerhalb der Baugrenze ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig.

5.4. Einfriedungen

Nach Festsetzung wird ein Sicherheitszaun errichtet. Die Festsetzungen zur Bauhöhe berücksichtigen versicherungstechnische Anforderungen. Der definierte mind. Bodenabstand sichert die Durchlässigkeit für faunistische Wanderer.

5.5. Nutzungsdauer

Die festgesetzte Art der baulichen und sonstigen Nutzung ist ausschließlich für die Zweckbestimmung zulässig. Fällt diese Nutzung weg, so sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen rückstandsfrei zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

6. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

6.1.Verkehrserschließung

Verkehrsflächen sind zur Erschließung der Anlagen nicht erforderlich. Die Erschließung ist durch den anliegenden Weiler Bachham gesichert. Die Zugänglichkeit zur Anlage wird über zwei Tore im Sicherheitszaun in Mitten der Anlage ermöglicht.

6.2. Abwasserentsorgung

Eine Abwasserentsorgung ist nicht erforderlich.

6.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vor Ort auf den Wiesenflächen großflächig versickert. Einrichtungen zur Rückhaltung, Sammlung oder Ableitung von Niederschlagswasser sind nicht erforderlich.

6.4. Wasserversorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist nicht erforderlich.

6.5. Brandschutz

Im Rahmen der Erschließung ist das Thema Brandschutz getrennt zu bearbeiten.
Es wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die sicherstellen sollen, mit Nachweis, dass eine geregelte Versorgung der Flächen möglich ist. Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann.
Ein entsprechender Nachweis über Brandschutz, Brandbekämpfung und Zugänglichkeit ist dem Bauantrag hinzuzufügen. (s. a. Festsetzungen des Bebauungsplanes)

6.6. Installierte elektrische Leistung

Die Anlage soll eine installierte elektrische Leistung in einer Größenordnung von ca. 21.384 KWp erzeugen, die in das öffentliche Netz eingespeist wird.

6.7. Telekommunikation

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist nicht erforderlich.

7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN IM AUSSENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE

Nach §1a (2) S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen wird nachfolgend kurz die Absicht des Bauleitplanes nochmals dargelegt.

Die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit festgelegter Nachnutzung als landwirtschaftliche Fläche führt dauerhaft nur zu einem geringen Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche, da diese wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt wird. Die Ausgleichsflächen und Eingrünungsbereiche verbleiben aber dauerhaft und führen zu einem Verlust an Nutzfläche für die Landwirtschaft.

Es wurde bei der Planung berücksichtigt, dass die Eingrünungsflächen an bestehende Strukturen anschließen können und somit dauerhaft zwar die Nutzfläche verringern aber zu keinen negativen Auswirkungen auf die nachfolgende Nutzung führen.

Die Gemeinde Schönau erachtet den temporären Verlust von landwirtschaftlich genutzter Flur als Verträglich, da damit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden kann.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Das Planungsgebiet umfasst ca. 173.778 qm, die bisher überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt sind. Mit der Planung soll die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage innerhalb des Geltungs- und Änderungsbereiches erwirkt werden.

Die Fläche, auch unter den Modulen, wird künftig als extensiv genutztes Grünland genutzt. Die Randbereiche dienen der Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild.

Die „Überbauung“ mit Modulflächen lässt - im Gegensatz zur herkömmlichen Überbauung - weiterhin Vegetation, Versickerung von Wasser und Bodenleben zu. Der Boden bleibt mit der Grünlandnutzung überwiegend dauerhaft von Vegetation bedeckt.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können zu diesem Zeitpunkt, vor einer artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Umweltbericht) nicht ausgeschlossen werden. Gemäß §44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nach Gutachen nicht ein.

Erstellt:

Eichendorf, 02.11.2023

Achim Ruhland
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de