

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

„Sondergebiet Solarpark Leutersdorf Spitzkunnersdorfer Straße“

Begründung



Gemeinde Leutersdorf

1. Bürgermeister Bruno Scholze
Sachsenstraße 9
02794 Leutersdorf

Leutersdorf, den



Planverfasser:

**Ingenieurs- und Planungsgesellschaft
Heisterkamp mbH**
Gesandtenstraße 3-5
93047 Regensburg

Regensburg, den

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Planungserfordernis	4
1.3	Ziel und Zweck der Planung	4
1.4	Derzeitige Nutzungen.....	5
1.5	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
2.	PLANUNGSINHALT (FESTSETZUNGEN)	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung/bauliche Gestaltung	6
2.3	Rückbau der Anlage	7
2.4	Verkehrsflächen	7
2.5	Gewässer, Grünflächen & Bepflanzungen	7
2.6	Immissionsschutz	8
3.	UMWELTBERICHT	9
3.1	Beschreibung des Vorhabens	9
3.2	Darstellung der Umweltziele	9
3.3	Beschreibung des Umweltzustandes	9
3.4	Prognose der Umweltentwicklung	10
3.5	Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz	11
3.6	Abschließende Beurteilung	11
3.7	Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Satz 1 UVPG.....	12
4.	BAUGRUND/ALTLASTEN	12
5.	VER- UND ENTSORGUNG	12
5.1	Energie, Wasser, Abwasser, Abfall	12
5.2	Umgang mit Niederschlagswasser	12
6.	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	12
7.	REALISIERUNG	12
8.	Flächenbilanz	13

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben-/ Erschließungsplan „Sondergebiet Solarpark Leutersdorf Spitzkunnersdorfer Straße“ umfasst die Flurstücke 146, 147 sowie Teilbereiche der Flurstücke 108/2 und 178 der Gemarkung Josephsdorf und gliedert sich in zwei Geltungsbereiche, wobei Geltungsbereich 1 die Sondergebiete SO1 und SO2 umfasst und den Großteil des Plangebiets darstellt und Geltungsbereich 2 im Norden SO3 zur Einspeisung des erzeugten Stroms gewidmet ist und die wie folgt begrenzt werden:

Geltungsbereich 1 mit SO1 und SO2:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 146 und 147 bzw. den dort vorhandenen Feldweg
- Im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 146 und 108/2 bzw. die dort verlaufende Bahnlinie auf Flurstück 201/2
- Im Süden durch die angrenzende Streuobstwiese bzw. den vorhandenen Graben
- Im Westen durch den vorhandenen Graben bzw. die westliche Grenze des Flurstücks 146.

Geltungsbereich 2 mit SO3 nördlich von Geltungsbereich 1:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 178 bzw. die angrenzende Spitzkunnersdorfer Straße S 142
- Im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 178
- Im Süden auf Höhe des südlichen Endes der angrenzenden Schotterfläche
- Im Westen durch den angrenzenden Feldweg

Die genaue Abgrenzung ist aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ersehen.

Die Fläche umfasst ca. 2,2 ha. Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum sowie im Eigentum der Gemeinde Leutersdorf.

1.2 Planungserfordernis

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe der Bahnlinie und sind für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet. Während ein Teil der Fläche als Lagerplatz für Schüttgüter der Gemeinde Leutersdorf genutzt wird und ein Teilgebiet mit der früheren Nutzung zur gewerblichen Zucht von Wasserpflanzen brachliegt, befinden sich noch weitere Grünflächen und ein Bachlauf im Geltungsbereich. Eine Fläche zur Energiegewinnung ist daher als adäquat anzusehen. Nachdem die geplante Nutzung im Sinne der gemeindlichen Entwicklung ist, ein Investor für die Sonnenenergienutzung aktuell existiert und die ehemals gewerblich genutzten Flächenteile größtenteils brachliegen und die Grünflächen für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet sind, soll an dieser Stelle ein vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Die geplante Nutzungsänderung im Zuge des Bebauungsplans dient in erster Linie der Nutzung einer Restfläche zur regenerativen Energiegewinnung.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist aufgrund der Vorbelastung und der künftigen Nutzung eher gering und führt sogar zu einer Überkompensation im Rahmen der Biotopwertermittlung, ohne dass weitergehende Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

1.4 Derzeitige Nutzungen

Die Flächen werden derzeit teilweise als Lagerplatz für Schüttgüter der Gemeinde Leutersdorf genutzt. Weiterhin wurde ein Teil des Gebiets als gewerbliche Wasserpflanzenzucht genutzt. Die übrigen Flächen sind Grünflächen sowie ein schmales Fließgewässer im Osten des Plangebiets.

1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Leutersdorf der Gemeinde Leutersdorf existiert kein Flächennutzungsplan. Es handelt sich daher um einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des §8 Abs. 4 BauGB.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe der Bahnlinie und sind für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet. Während ein Teil der Fläche als Lagerplatz für Schüttgüter der Gemeinde Leutersdorf genutzt wird und ein Teilgebiet mit der früheren Nutzung zur gewerblichen Zucht von Wasserpflanzen brachliegt, befinden sich noch weitere Grünflächen und ein Bachlauf im Geltungsbereich. Eine Fläche zur Energiegewinnung ist daher als adäquat anzusehen. Nachdem die geplante Nutzung im Sinne der gemeindlichen Entwicklung ist, ein Investor für die Sonnenenergienutzung aktuell existiert und die ehemals gewerblich genutzten Flächenteile größtenteils brachliegen und die Grünflächen für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet sind, soll an dieser Stelle ein vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. PLANUNGSINHALT (FESTSETZUNGEN)

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird zu zwei Dritteln als Fläche für erneuerbare Energien ausgewiesen, ein Zehntel der Fläche soll weiterhin als Lagerplatz für Schüttgüter durch die Gemeinde Leutersdorf genutzt werden. Auf der übrigen Fläche befinden sich ein bestehendes Fließgewässer bzw. ein naturnaher Graben sowie Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

2.2 Maß der baulichen Nutzung/bauliche Gestaltung

Die bauliche Nutzung und Gestaltung unterscheiden sich nach den drei ausgewiesenen Sondergebieten:

Sondergebiet SO1:

Im Sondergebiet SO1 ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Sonnenenergienutzung vorgesehen. Die Solarmodule werden auf Modultischen installiert und um die zugehörigen Wechselrichter sowie eine Trafostation im nördlichen Bereich ergänzt. Weitere Gebäude sind nicht vorgesehen, die vorhandenen Anlagen des Erwerbsgartenbaubetriebs zur Wasserpflanzenzucht werden im Rahmen des Bauvorhabens rückgebaut.

Der Aufstellwinkel der Module auf den Modultischen beträgt ca. 20°. Der Abstand der Modultische zum Boden beträgt etwa 130 cm. Keine der Anlagen überschreitet 4,50m Höhe. Alle Kabel werden unterirdisch verlegt.

Die Modultische werden in Reihen mit einem Abstand von bis zu 5,25 m aufgestellt, um die Module verschattungsfrei zu halten. Der Boden unter und zwischen den Modultischen bleibt unversiegelt.

Sondergebiet SO2:

Im Sondergebiet soll die derzeit vorherrschende Nutzung dieses Bereichs als Lagerplatz für Schüttgüter durch die Gemeinde Leutersdorf beibehalten werden. Es ist beabsichtigt, ausschließlich unbelastetes Material Z0 nach LAGA zu lagern. Die Errichtung baulicher Anlagen wird nicht beabsichtigt.

Sondergebiet SO3:

Im Sondergebiet SO3 ist die Übergabestation der Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehen. Weitere bauliche Anlagen sind nicht beabsichtigt. Rund um die Übergabestation ist ein Schutz- und Wartungstreifen auf einer Breite von mind. 1,50 m freizuhalten.

2.3 Rückbau der Anlage

Die geplante Ausführung der Anlagen in SO1 und SO3 ermöglicht einen problemlosen, vollständigen Rückbau der Anlage und somit eine uneingeschränkte Nachfolgenutzung der Fläche nach Demontage von Modulen, Wechselrichtern und Verkabelung im Rahmen der örtlichen Verhältnisse.

2.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist bereits über den westlich auch durch das Gebiet verlaufenden Feldweg erschlossen und somit an die Spitzkunnersdorfer Straße im Norden (S142) und den Dammweg im Süden angebunden, der auch die derzeit vorhandenen Anlagen des ehemaligen Gartenbaubetriebs und den Schüttgutlagerplatz der Gemeinde Leutersdorf erschließt.

Für Rettungsfahrzeuge ist somit die Zugänglichkeit gesichert.

2.5 Gewässer, Grünflächen & Bepflanzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich ein Fließgewässer in Form eines naturnahen Grabens an der Südostseite des Plangebiets, dem sich in Richtung Nordwesten Grünflächen und in Teilen Baubestände anschließen, die im Rahmen des Bauvorhabens in einem Uferstreifen von 5,0 m nicht tangiert werden. Ebenso bleiben die vorhandenen Gehölzflächen in der nördlichen Spitze des Flurstücks 146 sowie an der Flurgrenze zur Bahnlinie hin erhalten.

Durch die stellenweise Entsiegelung der Fläche sowie den Rückbau vorhandener landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebsgebäude und -einrichtungen findet eine Entsiegelung statt. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist somit positiv zu bewerten, auch wenn in brachliegenden Teilbereichen des Gartenbaubetriebs Ruderalflur und Gehölze im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden.

Die entstehende Fläche der Freiflächenphotovoltaikanlage ist extensiv mittels Mahd oder Beweidung zu pflegen.

2.6 Immissionsschutz

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist das Plangebiet unter den Aspekten potenzieller Emissionsort sowie potenzieller Immissionsort zu betrachten:

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach Umwandlung in eine Fläche für Erneuerbare Energien sowie als Lagerplatz für unbelastete Schüttgüter der Gemeinde Leutersdorf (Weiterführung der bestehenden Nutzung) keine relevante Emissionsquelle zu verzeichnen.

Mit der Ausweisung des Geländes als Fläche zur Sonnenenergienutzung bzw. als Fortführung des Lagerplatzes für unbelastete Schüttgüter besteht kein erhöhter Schutzanspruch.

ENTWURF

3. UMWELTBERICHT

Da dieses Bauleitplanverfahren nach § 12 BauGB im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben-/ Erschließungsplan aufgestellt wird, ist ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Ziel des Vorhabens ist die adäquate Nutzung einer ehemaligen gewerblich bzw. erwerbsgartenbaulich genutzten Fläche sowie einer Lagerfläche zur Nutzung von Sonnenenergie, sowie der andauernde Betrieb eines Teils der Lagerfläche.

3.2 Darstellung der Umweltziele

Mit der Umnutzung der Fläche wird eine bestehende Nutzung im Erwerbsgartenbau, als Gewerbe und als Lagerplatz durch eine Nutzung durch Photovoltaik ersetzt.

Die Versiegelung wird infolge des Rückbaus der Anlagen der ehemaligen Wasserpflanzenzucht im Norden des Grundstücks verringert. Bestehende Vegetationsstrukturen entlang der westlich angrenzenden Bahnstrecke und entlang des südöstlich angrenzenden Grabens sollen erhalten bleiben. Durch die extensive Pflege der Flächen zur Sonnenenergienutzung sollen diese eine zusätzliche Aufwertung zur bisherigen Nutzung als Lagerflächen und zur Wasserpflanzenzucht erhalten.

3.3 Beschreibung des Umweltzustandes

Die aktuelle Nutzung gliedert sich in einen Lagerplatz für Schüttgüter der Gemeinde Leutersdorf sowie einen stillgelegten Betrieb des Erwerbsgartenbaus zur Zucht von Wasserpflanzen mit den teils noch vorhandenen Betriebseinrichtungen und Gebäuden. Das Plangebiet ist somit bereits sehr stark anthropogen überformt.

Schutzgut Mensch

Das Gelände ist von geringen Lärmimmissionen durch die angrenzende Bahnlinie betroffen. Das Landschaftsbild ist durch die aktuelle Nutzung als Lagerplatz und die brachliegenden Betriebsflächen im Norden eher unattraktiv. Für eine Erholungsnutzung spielt das Gelände keine Rolle. Infolge früherer Aufschüttungen ist eine Bodenverunreinigung nicht auszuschließen.

Schutzgut Arten und Biotopschutz

Das Plangebiet ist weitgehend von anthropogener Nutzung durch Gewerbe und Erwerbsgartenbau geprägt und für den Arten- und Biotopschutz von geringer Bedeutung.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet herrschen überwiegend beanspruchte, anthropogen veränderte und in ihrer Funktion beeinträchtigte Böden vor, die aus der Vornutzungsgeschichte geprägt sind.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Im Plangebiet existiert ein Oberflächengewässer in Form eines naturnahen Grabens im Südosten des Geltungsbereichs, das sich außerhalb der geplanten Nutzungen als Photovoltaikanlage und Lagerplatz und innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befindet.

Eine Grundwassergefährdung durch die künftige Nutzung als Photovoltaikanlage liegt nicht vor.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Das Plangebiet liegt außerhalb stark verdichteter Siedlung im ländlichen Umfeld und ist daher gut durchlüftet.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild der Flächen ist im aktuellen Zustand eher unattraktiv und besitzt keine relevante Bedeutung für das Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet existieren keine relevanten Kultur- und Sachgüter.

3.4 Prognose der Umweltentwicklung

Status-Quo-Prognose

Das Plangebiet wird derzeit als Lagerplatz für Schüttgüter durch die Gemeinde Leutersdorf genutzt bzw. liegt nach einer ehemaligen erwerbsgartenbaulichen Nutzung brach. Die zugehörigen Betriebseinrichtungen und Gebäude der

Wasserpflanzenzucht verfallen dabei. Bei beiden Nutzungen ist infolge der Nutzungsart und der damit verbundenen bestehenden Versiegelung nur von einem begrenzten ökologischen Wert auszugehen.

Prognose gemäß Neuplanung

Gemäß den Planungszielen wird das Gelände als Fläche zur Sonnenenergienutzung entwickelt, sowie in einem Teilbereich die bestehende Lagerplatznutzung fortgeführt.

Durch den Rückbau der baulichen Anlagen des Erwerbsgartenbaubetriebs und der damit verbundenen Entsiegelung, sowie der extensiven Pflege der Fläche ist von einer Steigerung des ökologischen Werts auszugehen. Weiterhin erfolgt durch die Nutzung von Sonnenenergie eine erhebliche Einsparung an CO₂ im Vergleich zur herkömmlichen Stromerzeugung.

3.5 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

Im Südosten bleibt entlang des Fließgewässers ein ca. 5m breiter Uferstreifen mit Baumgruppen bzw. Hecken erhalten und wird durch das Bauvorhaben nicht unmittelbar tangiert. Ebenso bleiben die Hecken und Feldgehölze an der westlichen Grundstücksgrenze hin zur Bahnlinie erhalten.

Der maßnahmenbedingte Eingriff in den Naturhaushalt ist als gering bis positiv zu bewerten (vgl. dazu auch Ausgleichsbilanzierung) nachdem versiegelte und überbaute Flächen rückgebaut werden und unterhalb und zwischen den Photovoltaikmodultischen eine extensive Bewirtschaftung erfolgt.

3.6 Abschließende Beurteilung

Für das Schutzgut Boden sind nur geringfügige bis positive Umweltauswirkungen zu erwarten, da im Rahmen der Baumaßnahme nur geringe Versiegelungen für Trafo- und Übergabestation vorgenommen werden, gleichzeitig jedoch bestehende bauliche Anlagen der ehemaligen Nutzung zurückgebaut werden.

Auch Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter können durch die getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insbesondere durch die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Vergleich zum Ist-Zustand gleich bleiben, sodass für die Schutzgüter Wasser, Arten- und Biotopschutz, Fauna, Sach- und Kulturgüter und Mensch nach der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

3.7 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Satz 1 UVPG

Es sind keinerlei schutzwürdige Arten auf dem Gelände auszumachen. Da es sich bei der Vornutzung um Gewerbe handelt, ist von einer stark anthropogen überformten Landschaft und einer geringen Artenvielfalt auszugehen. Hinzukommt das Störpotenzial der benachbarten Nutzung Bahnlinie und Wohngebiet. Demzufolge ist eine von einer Einzelfallprüfung nach UVP abzusehen.

4. BAUGRUND/ALTLASTEN

Aufgrund der geringen Höhe und Schwere der baulichen Anlagen ist der Baugrund auch ohne eingehende Prüfung für die vorgesehene Nutzung geeignet.

Altlasten oder Bodenverunreinigungen können infolge der Vornutzungen nicht ausgeschlossen werden.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Energie, Wasser, Abwasser, Abfall

Die Versorgung mit Strom ist für das Plangebiet durch den Netzanschluss der Photovoltaikanlage sichergestellt. Eine weitergehende Erschließung wird für die beabsichtigte Nutzung nicht benötigt.

5.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Aufgrund der sehr geringen Versiegelung und der gegebenen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens kann das Regenwasser auf natürlichem Wege versickern.

6. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Plangebiet befinden sich keine Objekte, die unter Denkmalschutz stehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmale bekannt. Um dennoch Bodendenkmale, die im Zuge der Erdarbeiten entdeckt werden könnten, sichern zu können, wird vorsorglich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

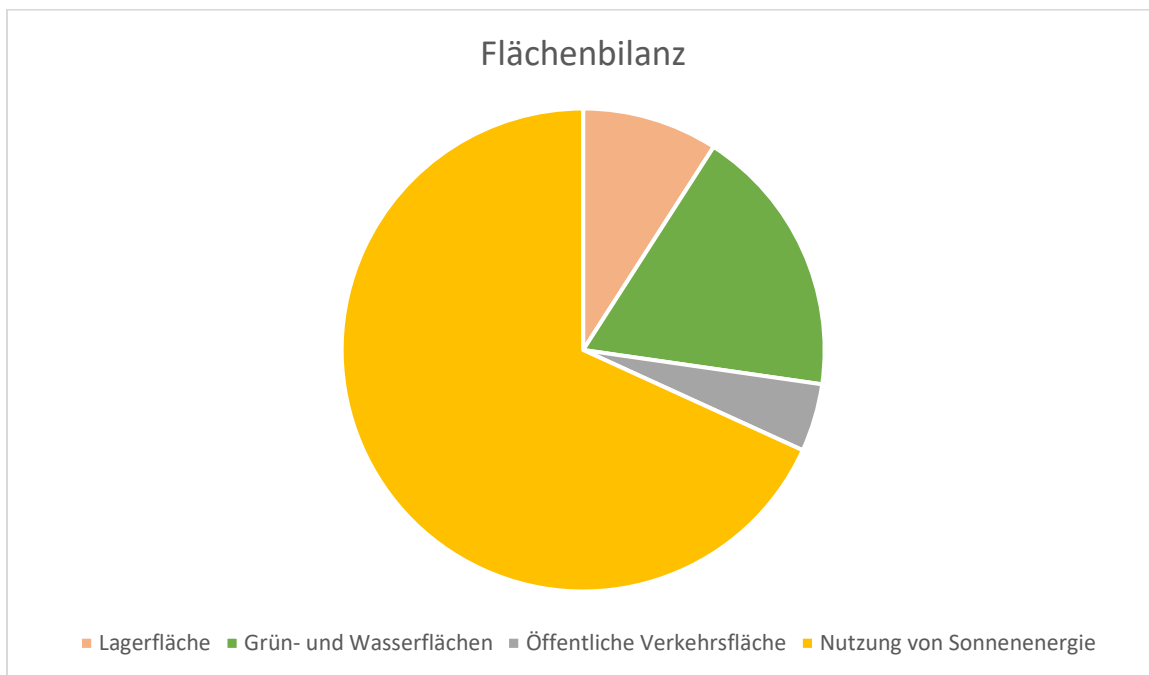
7. REALISIERUNG

Die Verkehrserschließung ist über den bestehenden Feldweg bereits gesichert.

Die Realisierung ist zeitnah für 2022/2023 vorgesehen.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 2,2 ha. Davon werden ca. 1,5 ha zur Nutzung von Sonnenenergie verwendet, 0,2 ha als Lagerflächen, 0,1 ha als öffentliche Verkehrsfläche und 0,4 ha als Grün- und Wasserflächen.



ENTWURF