

Bebauungsplan „Solarpark Martensdorf“

Begründung



Plangebiet

Abbildung 1: Ausschnitt Plangebiet Martensdorf, Quelle: GeoPortal.MV , www.gaia-mv.de.

Vorentwurf

Bearbeitungsstand: 6. Dezember 2022

IMPRESSUM

Plangeber:	Amt Niepars für die Gemeinde Niepars Gartenstraße 69b 18442 Niepars
Vorhaben	Bebauungsplan „Solarpark Martensdorf“ Vorentwurf Stand 02.05.2022
	Investor/ Auftraggeber: MKG GmbH Montagebau Karl Göbel Krailshausener Straße 15 74575 Schrozberg Tel.: 07935 72 66 055 E-Mail: info@mkg-projekt.de
Planverfasser	INGBA Ingenieurgesellschaft Bau/Ausrüstung mbH Wilhelm-Külz-Straße 30 03046 Cottbus Tel.: 0355 - 78 43 96 36 Fax: 0355 - 24 98 9 E-Mail: info@ingba.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1.1	Zweck und Ziel der Planung	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2	AUSGANGSSITUATION	7
2.1	Räumliche Lage	7
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
2.3	Bebauung und Nutzung	9
2.4	Ver- und Entsorgung	9
2.5	Erschließung	9
2.6	Altlasten	10
2.7	Kampfmittel	10
2.8	Plangrundlage	10
2.9	Denkmalschutz	10
2.10	Natur, Landschaft, Umwelt	10
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	11
3.1	Landes- und Regionalplanung Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
3.2	Übergeordnete Fachplanungen	11
3.3	Bestehende und laufende Planungen der Gemeinde Niepars	12
3.4	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	12
3.5	Ermittlung weiterer Planungsanforderungen	12
4	PLANUNGSKONZEPT	13
4.1	Städtebauliches Konzept Nutzungskonzept	13
4.2	Wassergefährdende Stoffe – Grundwasser	15
4.3	Hoch- und Trinkwasserschutz	15
4.4	Versiegelung	15
4.5	Belange Luftfahrt/Blendwirkung	16
4.6	Brandschutz	16
4.7	Landschaftsplanerisches Konzept Umweltkonzept	16

5	BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
5.4	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	20
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	20
5.6	Hinweise Planzeichnung	20
6	FLÄCHENBILANZ	20
7	UMWELTBERICHT MIT ARTENSCHUTZBEITRAG	21
8	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	21

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Zweck und Ziel der Planung

Die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien ist ein dringendes Gebot der Gegenwart und wird derzeit durch die Gesetzgebung unterstützt. Ziel ist es, im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung, auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. Photovoltaikanlagen stellen dabei ein wichtiges Potential zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen dar. Sie entsprechen dem raumordnerischen Grundanliegen der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter. Der Anteil erneuerbarer Energien ist demnach vorrangig zu fördern.

Auf Flächen südöstlich sowie nordöstlich des Ortskerns von Martensdorf möchte der Auftraggeber einen aus zwei Geltungsbereichen bestehenden sowie zeitlich befristeten Bebauungsplan für eine PV-Anlage (SO PV 1+2) aufstellen. Die Errichtung einer großflächigen Solarstromanlage ist zur Erzeugung von Grünstrom, außerhalb des EEG und somit ohne Förderung, geplant. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. In einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger MKG GmbH Montagebau Karl Göbel zu einer Realisierung des Vorhabens in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes.

Ziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung zweier Sondergebiete Photovoltaik gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO mit ca. 82,2 ha zu schaffen. Darüber hinaus ist die großvolumige Errichtung von Batteriespeichern vorgesehen. Die Gesamtfläche der Geltungsbereiche beträgt ca. 91 Hektar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Martensdorf“ leisten der zukünftige Investor und die Gemeinde Niepars einen Beitrag zur gesetzlichen Verpflichtung und Zielsetzung, elektrischen Strom umweltgerecht zu erzeugen. Die Entwicklung erfolgt in Kooperation mit dem Energieversorger Vattenfall, der im Anschluss die Anlage betreiben wird.

Der Bebauungsplan entspricht den durch die Raumordnung gemachten Vorgaben. Insbesondere entspricht er dem Ziel der Raumordnung Ziff. 4.5 Abs. 2 und Abs. 1 LEP MV. Denn durch die Befristung der solaren Nutzung auf eine maximale Dauer von 30 Jahren werden die betroffenen Flächen der durch das Ziel geschützten landwirtschaftlichen Nutzung nicht dauerhaft entzogen.

Die Formulierung des Ziels der Raumordnung legt indes fest, dass allein eine solche dauerhafte Nutzungsumwandlung landwirtschaftlicher Fläche nicht gewollt ist. Die bloße solare Zwischennutzung steht dem Ziel der Raumordnung nicht entgegen. Dies gilt umso mehr, da als Folgenutzung die Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft in dem hiesigen, zeitlich befristeten B-Plan festgesetzt werden sollen. Die Folgenutzung ist demnach Ackerland und entspricht der aktuellen Nutzung.

Die Entwicklung erfolgt in Kooperation mit dem Energieversorger Vattenfall, der im Anschluss die Anlage betreiben wird.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein „Sonstiges Sondergebiet – Photovoltaik“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO geschaffen.

Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und des § 1a BauGB umfassend Rechnung getragen wird. Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung verbindlich regeln und eine dem Umfeld angepasste, geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Photovoltaikanlagen sind im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht privilegiert. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz mit dem Bau und der Nutzung gegeben. Der Bereich wird strukturell und nutzungsseitig neu definiert. Die baurechtliche Zulässigkeit der oben beschriebenen Planungsabsicht bedarf einer kommunalen Bauleitplanung.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Entsprechend der zukünftigen Flächenausweisungen des Plangebiets sind die Flächen im FNP im Parallelverfahren zu ändern.

Vor Satzungsbeschluss ist ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde Niepars zu schließen, der unter anderem die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen regelt. Der städtebauliche Vertrag wird die Kostenübernahmeverpflichtung durch den Vorhabenträger beinhalten. Die Kostenübernahmeerklärung liegt der Gemeinde Niepars bereits vor.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Martensdorf“ ist die Errichtung eines Bauvorhabens zur Aufstellung von Photovoltaikmodulen. Ein privater

Träger beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf einer Fläche, die aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Schlechte Bodenverhältnisse schränken die Wirtschaftlichkeit der Flächennutzung ein. Aus diesem Grund wurden die Flächen von den jeweiligen Eigentümern für das Projekt mittels Pachtvertrags zur Verfügung gestellt. Die Zustimmung der jeweiligen Grundstückseigentümer liegt in Form von Pachtverträgen vor. Die Flurstücke 70,73,74,75,76,78,79,80 teilw. 61,62,63,64,65 und 66/3 wurden im Aufstellungsbeschluss in den Geltungsbereich 1, sowie die Flurstücke 31/5, 35/2 und 36/3 in den Geltungsbereich 2 des B-Plans aufgenommen, Pachtverträge liegen hierfür vor.

Die angezeigte Planungsabsicht sieht in dem Plangebiet die Festsetzung zweier sonstigen Sondergebiete für Photovoltaikanlagen vor.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Räumliche Lage

Das Areal der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage befindet sich nördlich der Bahnstrecke Stralsund-Rostock (Geltungsbereich 2) sowie in südöstlicher Ortsrandlage von Martensdorf. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Plangebiet



Abbildung 2: Schematische Darstellung der Baufelder im Plangebiet, o.M., Quelle: GeoPortal.MV , www.gaia-mv.de.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes welcher im Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr.: 224-20/22) beschlossen wurde umfasst folgende Flure und Flurstücke:

Geltungsbereich 1:

Gemarkung: Martensdorf

Flur: 1

Flurstücke: 70, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, sowie teilweise 61, 62, 63, 64, 65, 66/3

Geltungsbereich 2:

Gemarkung: Martensdorf

Flur: 1

Flurstücke: 31/5, 35/2, 36/3

die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Niepars hat in ihrer Sitzung am 21.10.2021 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Martensdorf “ (Beschluss Nr.: 188-16/21) und „Martensdorf Bahn“ (Beschluss Nr.: 187-16/21) gefasst. Hierzu wurde bei der Gemeindevertreterversammlung am 31.03.2022 beschlossen, beide zu einem Bauleitverfahren als „Bebauungsplan Nr. 17 Martensdorf“ (Beschluss Nr.: 224-20/22) zusammenzufassen.

Die Flurstücke befinden sich alle im Besitz eines landwirtschaftlichen Unternehmens.

2.3 Bebauung und Nutzung

Die Fläche der zukünftigen Photovoltaikgebiete wird derzeit landwirtschaftlich betrieben, weshalb keine Bebauung auf der Fläche besteht.

2.4 Ver- und Entsorgung

Zum aktuellen Zeitpunkt stehen noch keine Informationen zur Ver- und Entsorgung zur Verfügung und werden im Rahmen der Trägerbeteiligung abgefragt.

2.5 Erschließung

Eine Erschließung des Plangebiets ist von öffentlichen, bereits bestehenden Verkehrsflächen gesichert. Das Verkehrsaufkommen wird nur unmerklich zunehmen, da es sich bei der Photovoltaik-Freiflächenanlage um kein verkehrsintensives Vorhaben handelt.

Die Ableitung des Stroms erfolgt unterirdisch, ohne Errichtung neuer Freileitungen.

Im Rahmen der Beteiligung werden Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme diesbezüglich aufgefordert, deren Belange durch die Planung berührt sein könnten.

2.6 Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Landkreis diesbezüglich beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

2.7 Kampfmittel

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan sind keine Informationen über Kampfmittel in dem Plangebiet bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizei diesbezüglich beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.8 Plangrundlage

Es gilt der Grundsatz, dass der Plan hinreichend bestimmt lesbar sein muss. Die Planzeichnung wird auf Grund der Größe des Plangebietes im Maßstab 1:3.000 dargestellt. Als Grundlage der Flurstücksangaben dient der WMS Kartendienst des Landes Mecklenburg Vorpommern

(<https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/umweltinformation/gis/kartenportal/kartendienste.htm>)

2.9 Denkmalschutz

Zum Zeitpunkt des Vorentwurfes zum Bebauungsplan sind keine Denkmale, Bodendenkmale oder Denkmalstandorte im Plangebiet selbst oder in unmittelbarer Nähe bekannt. Im weiteren Verfahren werden, wenn notwendig, diese Erkenntnisse unter Punkt 2.9 dieser Begründung nachgereicht und eingearbeitet.

2.10 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete.

Die untere Naturschutzbehörde wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um weitere Mitteilungen zu Belangen von Natur und Landschaft sowie zu beabsichtigten Planungen mit Relevanz für die vorliegende Planung gebeten.

Im weiteren Verfahren werden, wenn notwendig, diese Erkenntnisse unter diesem Punkt nachgereicht und eingearbeitet.

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung | Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wird die Gemeinsame Landesplanung den Planinhalt auf Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung prüfen.

3.2 Übergeordnete Fachplanungen

Zum Zeitpunkt des Vorentwurfes zum Bebauungsplans sind keine Übergeordneten Fachplanungen bekannt.

3.2.1 Flächennutzungsplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO entwickelt werden. Da sich Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Abb. 7) entwickeln müssen, muss ein Änderungsverfahren durchgeführt werden, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren ablaufen.

3.2.2 Landschaftsplanung

Einzelheiten, die sich auf Grund von Hinweisen in Landschaftsplänen oder Landschaftsprogrammen beziehen, werden im aktuell noch nicht vorliegenden Umweltbericht betrachtet.

3.3 Bestehende und laufende Planungen der Gemeinde Niepars

Interessen der Nachbargemeinden werden voraussichtlich durch die Planung nicht tangiert, jedoch in der Beteiligung der Nachbargemeinden erörtert.

3.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Werden im Laufe des Verfahrens weitere Kennzeichnungen oder nachrichtliche Übernahmen bekannt, werden diese an dieser Stelle eingearbeitet.

3.5 Ermittlung weiterer Planungsanforderungen

Hochwasserrisiko

Entsprechend des Kartenauszugs der Risikokarte (Abb.7) der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg befindet sich das Gebiet in keinem Hochwasserrisikogebiet.

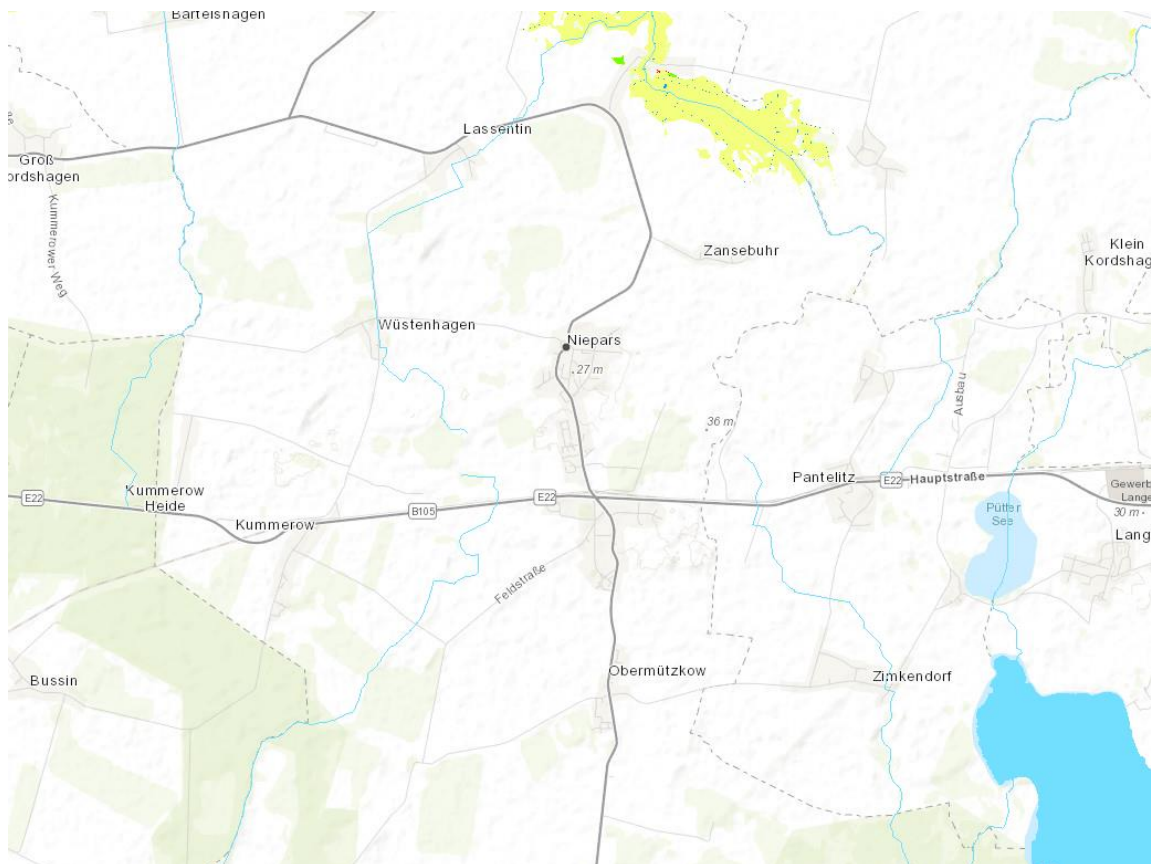


Abbildung 7: Risikokarte Hochwasser , Quelle: <https://geoportal.bafg.de/karten/HWRM/#>,

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliches Konzept | Nutzungskonzept

Innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik ist die Aufständigung von Solarmodulen mit Südausrichtung geplant. Die entsprechenden Maße der Module wie Höhe, Abstände und Grad der Neigung richten sich nach dem aktuellen Stand der Technik.

Für den Betrieb der Photovoltaikfreiflächenanlage sind bauliche Anlagen für die Wandlung und Speicherung des produzierten Stroms sowie für die Überwachungs-, Einspeise- und Instandhaltungszwecke geplant. Die einzelnen Baufelder werden jeweils mit einem Zaun umschlossen.

Für die Aufstellung von Solarmodulen soll innerhalb der Geltungsbereiche (ca. 91ha) eine Fläche von ca. 82 ha als „Sonstiges Sondergebiet – Photovoltaik“ in Anspruch genommen werden.

Dies setzt sich wie folgt zusammen:

Geltungsbereich gesamt:	ca. 91,87 ha
Geltungsbereich1	ca. 71,20 ha
Geltungsbereich2	ca. 20,68 ha
Sonstige Sondergebiete:	ca. 82,20 ha
SO PV1	ca. 67,56 ha
SO PV 2	ca. 14,64 ha

Die restlichen Flächen von ca. 9,67 ha. beinhalten Grün-, Verkehrs-, Waldflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche für die erforderliche Gründung der Photovoltaikanlagen und die notwendige Erschließung sowie durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Notwendige Abstände werden soweit notwendig im Rahmen der Modulbelegung eingehalten.

Im Detail (Photovoltaikfreiflächenanlage)

Installation/Module

Die Module werden bei einer südlich ausgerichteten Anlage mittels Metallkonstruktion mit fest definiertem Winkel zur Sonne nach Süden aufgeständert. Die Tische werden mittels Metallpfosten ohne Fundament im Boden durch Einrammen verankert. Die Module werden voraussichtlich mit einer Neigung von ca. 11° angebracht. Die Höhe der Module beträgt maximal ca. 3,5 m über der Geländeoberkante (OKG). Unter den Tischen wird Grünland entwickelt.

Unterkonstruktion

Für die Freiflächenanlage wird Montagematerial aus feuerverzinktem Metall eingesetzt. Die Pfosten werden ca. 1,5 m in den Boden gerammt. Nach derzeitigem Planungsstand ist ein Reihenabstand von 1,5 bis 3 m zwischen den Tischreihen vorgesehen. Die Höhe der unteren Modulkante beträgt maximal 1,00 m über OKG.

Trafo-/Wechselrichterstationen

Zum Einsatz kommenden Trafo- und Wechselrichterstationen mit einer Grundfläche von jeweils bis zu ca. 40 m²

Im Falle einer Havarie werden eventuell austretende wassergefährdende Stoffe von Ölauffangwannen zurückgehalten.

Verkabelung/Erdkabel

Die Module werden miteinander verkabelt. Die einzelnen Kabel werden von den Tischen in ca. 60 cm tiefen und 30 bis 60 cm breiten Kabelgräben zu der jeweiligen Trafostation unterirdisch verlegt. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Bodens oder der Vegetation ist hierdurch nicht zu befürchten.

4.2 Wassergefährdende Stoffe – Grundwasser

Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Einsatz von Trafoöl) in dem Sondergebiet Photovoltaik kann folgende Aussage getroffen werden:

Im Falle einer Havarie wird das Auslaufen von Trafoöl durch Ölauffangwannen verhindert. Die Ölauffangwanne wird dabei so groß sein, dass das Trafoöl komplett aufgefangen werden kann. Die Vorhaltung sollte für 30 Tage bemessen sein.

4.3 Hoch- und Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet und keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aus diesem Grund ergeben sich für das Vorhaben keine (dezidierten) Wasserschutzmaßnahmen. Die Fachthemenkarte Wasserschutzgebiet vom Landesamt für Umwelt wurde geprüft.

Im Rahmen der Beteiligung werden Träger öffentlicher Belange, deren Belange durch die Planung berührt sein könnten, zur Abgabe einer Stellungnahme diesbezüglich aufgefordert.

4.4 Versiegelung

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen etc. zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Für die Solaranlage ist das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO (sonstiges Sondergebiet) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig. Hierbei ist die Projektion der Modulfläche bezogen auf die Gesamtfläche des Sondergebietes maßgebend. Unter den Photovoltaikmodulen selbst findet bis auf die Aufständigung selbst keine Versiegelung statt.

Im Rahmen der Errichtung einer Photovoltaikanlage wird nur in einem geringen Maß in den Boden eingegriffen. Die Gestellpfosten der Modulfische werden nur bis zu einer geringen Tiefe in den Boden gerammt. Daneben beanspruchen die Transformatoren/Wechselrichter mit jeweils bis zu 40 m² je Anlage einen geringen Teil des Bodens.

4.5 Belange Luftfahrt/Blendwirkung

Eine übermäßige Blendwirkung durch die Oberfläche der Solarmodule, welche eine Gefahr für den Luftverkehr darstellen könnte, kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Zudem ist aufgrund der Ausrichtung der Module zur Sonne sowie aufgrund der Lage der zukünftigen Anlage eine Blendwirkung auf vorhandene Siedlungsstrukturen und Verkehrsflächen nicht zu erwarten.

4.6 Brandschutz

Die Möglichkeiten zur Bereitstellung von Löschwasser werden im weiteren Verfahren nachgereicht und eingearbeitet. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die zuständigen Behörden diesbezüglich beteiligt.

4.7 Landschaftsplanerisches Konzept | Umweltkonzept

Die Inhalte des Landschaftsplanerischen Konzeptes | Umweltkonzeptes werden Bestandteil des Umweltberichtes.

5 BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

„Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik“

GRZ 0,8

OK (Module) 3,5 m (max.)

Höhenbezugspunkt (HB): z.B. 32,92

5.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 8, 11, 12 und 14 BauNVO

„Sonstiges Sondergebiet – Photovoltaik“

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet – Photovoltaik“ (SO-Gebiet) sind ausschließlich Photovoltaikanlagen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, speziell der Sonnenenergie (Photovoltaik), dienen.

Zulässig sind Photovoltaikmodule und den Modulen untergeordnete bzw. nicht untergeordnete technische Anlagen. Nachgeführte Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des „Sonstigen Sondergebiet – Photovoltaik“ (SO-Gebiet) nicht zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und nur als erforderliche technische Anlagen zu den Photovoltaikmodulen zulässig. Dies gilt nicht für die Einfriedungen.

Begründung:

Das Plangebiet soll zukünftig baulich genutzt werden und vorwiegend der Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, speziell der Sonnenenergie (Photovoltaik), dienen. Zur Sicherung der mit den Planungszielen vorgegebenen Nutzung wird der als Baufläche ausgewiesene Bereich mit der Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt.

Nachgeführte bzw. drehende Photovoltaikanlage sind aufgrund einer möglichen Blendwirkung unzulässig.

Die Einschränkung der Art der Nebenanlagen erfolgt aufgrund der Verhinderung der Aufstellung funktionsfremder bzw. der Solaranlage nicht zweckdienlicher Nebengebäude.

Innerhalb der Fläche sind keine vollversiegelten Straßen notwendig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauGB

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

„Sonstiges Sondergebiet – Photovoltaik“

Die Höhe der Photovoltaikmodule sowie der baulichen Anlagen ist mit max. 3,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Einfriedungen sind mit einer Bauhöhe von max. 2,5 m über der Geländeoberkante zulässig. Als Bezugsebene für die maximal festgesetzten Höhen werden die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte bestimmt. Technische Nebenanlagen/Gebäude für sonstige Betriebseinrichtungen wie Transformatoren und Wechselrichter sind mit max. 40 m² Grundfläche (je Nebenanlage/Gebäude) festgesetzt.

Begründung:

Auf Grundlage der BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die die Traufhöhe (TH) und Firshöhe (FH) über der maßgeblichen Geländeoberfläche als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO).

Da die Bezeichnung „Firshöhe“ für die zu errichtenden Solarmodule nicht geeignet ist, wird hier die geplante Bauhöhe angegeben bzw. festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert als das senkrechte Maß zwischen den in den Festsetzungen

getroffenen Bezugspunkten, gemessen in der Modultischlängenmitte bzw. der Mitte der Längsseite der baulichen Anlagen. Unterer Bezugspunkt ist der in den Festsetzungen 5.2.1 festgesetzte Höhenbezugspunkt, oberer Bezugspunkt ist die Modultischoberkante.

Das Gelände wird gleichmäßig mit mehreren Modultischreihen überstellt und bildet somit ein städtebauliches homogenes Gebilde, welches gleichmäßig mit der Geländeoberfläche fällt oder steigt.

Eine bis zu max. 2,5 m hohe Einfriedung verläuft komplett um die mit Solarmodulen überstellte Fläche (Betriebsgelände). Die Art der Einfriedung ist so zu wählen, dass sie einen konsequenten Schutz vor Betreten, Überklettern, Unterlaufen, Aushebeln u. ä. durch Menschen und große Säugetiere verhindert z.B. durch einen Industriegitterzaun. Ein Hochheben des Zauns durch Wild kann somit ausgeschlossen werden. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Einfriedungen ohne Sockel mit einem Abstand von mindestens 10 cm zwischen Boden und Zaun zu errichten. Zudem ist auf Stacheldraht und großflächige Beleuchtung zu verzichten. Eine ständige Beleuchtung der Anlagen ist ausgeschlossen.

5.2.2 Grundflächenzahl

„Sonstiges Sondergebiet – Photovoltaik“

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist im gesamten Sondergebiet Photovoltaik des Bebauungsplanes als Obergrenze festgesetzt.

Anzurechnen auf die Grundflächenzahl innerhalb des Sondergebietes ist die gesamte Modulgrundfläche, die von den Modulen überstellt wird, gemessen lotrecht von den Außenkanten der Module.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung die Steuerung der Flächenüberbauung. Sie ist maßgeblich für die zulässige Versiegelung und damit von besonderer Bedeutung für die ökologischen Auswirkungen der Planung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die Grundstücksfläche des Baugrundstücks. Maßgebend ist dabei die Fläche innerhalb des SO-Photovoltaik.

Das festgesetzte maximale Maß der baulichen Nutzung beträgt für Sonstige Sondergebiete bezüglich der GRZ = 0,8 gemäß des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die geplante Fläche wird von den Solarmodulen nicht flächenhaft überbaut, sondern lediglich überstellt. Anzurechnen auf die GRZ wäre daher die Modulfläche in Projektion bezogen auf das Sondergebiet sowie die erforderlichen Zufahrten und technischen Nebenanlagen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

„Sonstiges Sondergebiet – Photovoltaik“

Ein Vortreten von Bauteilen bzw. Gebäudeteilen als Überschreitung der Baugrenze im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist im Sonstigen Sondergebiet - Photovoltaik unzulässig.

Begründung:

Das durch Baugrenzen umschlossene Baufenster weist zeichnerisch die Lage der für die baulichen Anlagen vorgesehenen überbaubare Fläche aus. Im Ergebnis aller einzuhaltenden Bedingungen ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche mit der Festlegung der Baugrenze. Die Baugrenzen bilden die maximalen äußeren Grenzen für die Lage der Solarmodule bzw. der Außenwände der in dem Sondergebiet vorgesehenen baulichen Anlagen.

5.4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die betreffenden Flächen werden noch erarbeitet

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden in Zusammenhang mit dem Umweltbericht erarbeitet und in einem späteren Planungsstand nachgereicht.

5.6 Hinweise Planzeichnung

Aktuelle Nutzung

Die Flächen, welche als Sonstige Sondergebiete Photovoltaik 1 und Photovoltaik 2 gekennzeichnet sind, unterliegen aktuell dem Nutzen des landwirtschaftlichen Ackerbaues und weisen im Schnitt eine Ackerzahl von 36,65 auf.

6 FLÄCHENBILANZ

Flächenaufteilung zum Bebauungsplan "Solarpark Martensdorf"						
Geltungsbereich	91.872,1	m ²	91,8	ha	100	%
SO-Photovoltaik	82.204,5	m ²	82,2	ha	89,5	%
Waldfläche	3.356,9	m ²	3,4	ha	3,7	%
Grünfläche	6.764,2	m ²	6,8	ha	7,4	%
Verkehrsfläche	523,8	m ²	0,5	ha	0,6	%

7 UMWELTBERICHT MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

Zur Begründung des Bebauungsplanes wird gemäß § 2a BauGB ein separater Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag erstellt.

8 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Entwicklung des Plangebietes kann ohne nachhaltige negative Auswirkungen auf öffentliche und private Belange erfolgen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, da dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet wird. Das Verfahren trägt ferner dazu bei, dass eine menschenwürdige Umwelt erhalten bleibt sowie natürliche Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs und Maßnahmen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, werden über den Durchführungsvertrag geregelt.

Sämtliche Planungsleistungen werden vom privaten Investor finanziert und belasten den Haushalt der Gemeinde Niepars nicht.

