

GEMEINDE REISCHACH

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG Nr. 23

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage Aushofen“
Fl.Nr.Tfl. 910; Gemarkung Reischach, Gemeinde Reischach

BEGRÜNDUNG

GENEHMIGUNGSFASSUNG

Gefertigt: 28.11.2024

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 REISCHACH	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 vor- und nach der 1. Änderung	5
3.3.Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen	5
3.4.Weitere Planungsvorgaben	5
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.Verkehrerschließung	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 Reischach hat in der Sitzung vom 27.06.2024 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 23 „PV-Freiflächenanlage Aushofen“ aufzustellen und das Verfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 1 wurde am 27.06.2024 gefällt. Das Deckblatt wird im Parallelverfahren aufgestellt und geändert.

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Ziel des Bebauungsplanes 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 deutlich erhöht werden.

Der Änderungs- bzw. Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr.Tfl. 910, Gemarkung Reischach, der Gemeinde Reischach

Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage besitzt eine voraussichtliche Nennleistung von ca. 300 KWp. Mit ihr soll im Sinne des Klimaschutzes ein Beitrag zur umweltverträglichen Energieerzeugung und -gewinnung geleistet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 23 Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage Aushofen“ 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.

Das von dem Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplanänderung betroffene Grundstück unterliegt ausschließlich der intensiven Grünlandnutzung. Die zugehörigen Ausgleichsflächen werden am Rand der PV-Anlage auf intensiven Grünlandflächen entwickelt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,06 ha. Davon dienen als Sondergebiet zur Aufstellung der PV-Module innerhalb der Einfriedung ca. 7.038 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 – „Landwirtschaftliche Nutzflächen“ festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE REISCHACH

Bebauungsplan Nr. 23

„PV-Freiflächenanlage Aushofen“

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORHABEN (PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN)

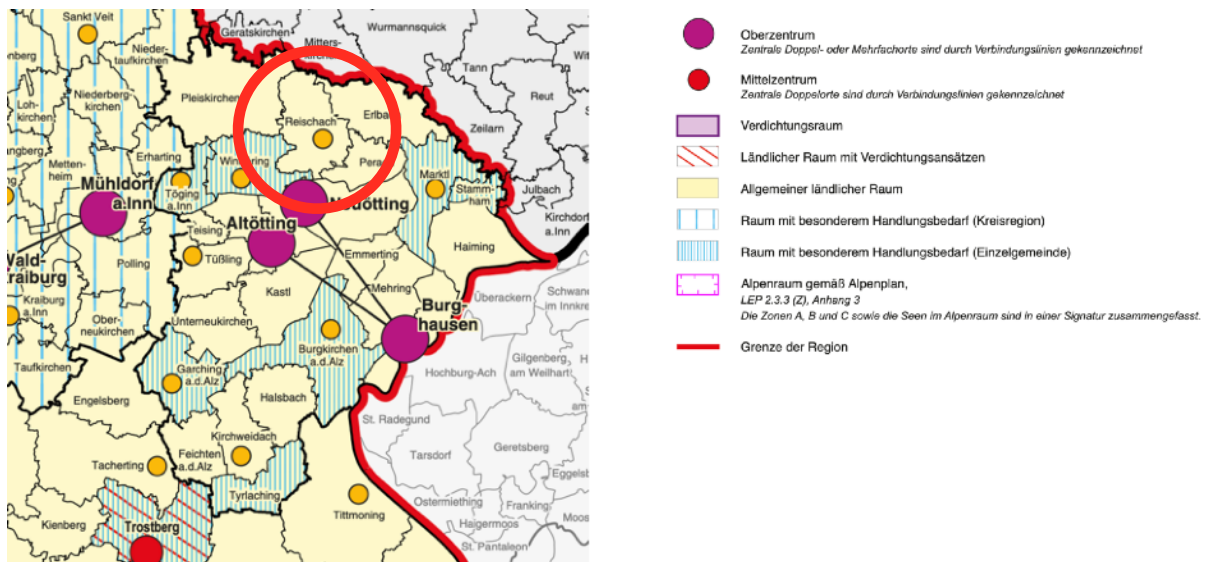


3.1. Landesentwicklungsplan Bayern 2020, Regionalplanung Südostbayern Region 18

Nach dem **Regionalplan Südostbayern, Region 18** liegt das Gebiet im Gemeindegebiet der Gemeinde Reischach im Allgemeinen ländlichen Raum. Das Gebiet liegt nach Auskunft der Karte Nr. 3 am Rand, innerhalb, eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020** liegt die Gemeinde Reischach 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 ...“



Karte Nr. 3 Landschaft und Erholung - Lage am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 52 „Hügelland zwischen Erharting und Markt“ - durch die Eingrünung im Süden und Osten (Norden u. Westen sind bewaldet) sowie die Festsetzung einer Nachnutzung der Vorhabenfläche ist der Eingriff geschmälert und wirkt nur temporär.



Alternative Flächen:

Reischach ist eine ländlich geprägte, kleinstrukturierte Gemeinde. Es gibt kaum vorbelastete Standorte, die verfügbar sind. Es gibt auch keine Flächen ohne besondere landschaftliche Eigenart oder Lagen ohne Fernwirkung.

3.2. Bestehender Flächennutzungsplan vor- und nach der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „PV-Freiflächenanlage Aushofen“. Eine detaillierte Eingrünung wird im Rahmen des Bebauungsplanes dargestellt.

3.3. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen

Im Umfeld des Bebauungsplanes befindet sich die Aussenbereichssatzung Aushofen (Inkrafttreten 21.10.2013), welche aber von dem vorliegenden Bebauungsplan weder berührt noch beeinträchtigt wird.

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 1. FNP-Deckblattes mit integriertem Landschaftsplan und des Bebauungsplan Nr. 23 Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage Aushofen“ umfasst eine Fläche von 1,06 ha., auf der Fl.Nr.Tfl. 910 der Gemarkung Reischach, Gemeinde Reischach

4.2. Lage im Gemeindegebiet

Der Weiler Aushofen liegt südlich des Ortsbereiches Reischach an dem Weiler Aushofen in einer Entfernung von ca. 1,5 km vom Ortskern Reischach.

4.3. Beschaffenheit

Die Fläche ist von Süd nach Nord 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.

Zulässig sind:

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

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

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 gesichert. Die Zugänglichkeit zur Anlage wird über ein Tor im Sicherheitszaun im Norden 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 den Brandschutz, Brandbekämpfung und Zugänglichkeit ist der Brandschutzdienststelle im Landkreis Altötting (Kreisbrandrat) vorzulegen.

6.6. Installierte elektrische Leistung

Die Anlage soll eine installierte elektrische Leistung in einer Größenordnung von ca. 300 KWp erzeugen, die in das öffentliche Netz eingespeist werden sollen.

Losgelöst von möglichen Festsetzungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWKG

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 werden kann. 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 Reischach 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. 1,06 ha., 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 und dem Ausgleich des Eingriffs.

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 gemäß §44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

Erstellt:

Eichendorf, 28.11.2024



Achim Ruhland

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