



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Überregionale und interkommunale Planungen
Erstelldatum: 04.05.2023
Vorlagen-Nr.: BV/131/2023

Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung der Gemeinde Theisseil, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Roschau"

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

15.06.2023

Sachstandsbericht:

Die Gemeinde Theisseil möchte einen Solarpark in der Nähe des Ortsteils Roschau zulassen. Hierzu wurden mit Beschluss vom 23.06.2022 das 4. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet; die nun erarbeiteten Vorentwürfe wurde am 13.04.2023 vom Gemeinderat Theisseil gebilligt und ins Beteiligungsverfahren gegeben.



Die überplante Fläche liegt nordwestlich des Ortsteils Roschau und ist ca. 9 ha groß. Im Flächennutzungsplan sind derzeit landwirtschaftliche Flächen dargestellt, die aktuell als Acker genutzt sind.



A PLANZEICHNUNG



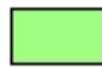
B LEGENDE

Änderung des Flächennutzungsplanes

Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
auf den Grundstücken Fl.-Nr. 38 (TF) und 55 (TF), Gmkg. Roschau



Ausgleichsfläche

Sonstige Planzeichen und Erläuterungen

Änderungsbereichsgrenze der Flächennutzungsplanänderung

Legende Beibeh. (Auszug)



In der Begründung mit Umweltbericht wird dargelegt, dass nur mit geringen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. das Landschaftsbild zu rechnen ist. Ausgleichs- und auch Eingrünungsmaßnahmen sind Bestandteil der Planung, und auch eine Rückbauverpflichtung nach Beendigung der Solarenergienutzung wird mit dem Investor vertraglich geregelt.



Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Solarpark Roschau"

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsgesetzliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Weiden erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

A. Planzeichnung



1. Art der baulichen Nutzung



1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Auf den Grundstücken PL-Nr. 30 (TF) und 55 (TF), GmG. Roschau.

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenbeteiligter im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Rückbau

Nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen sowie sämtliche Betonfundamente vollständig zu beseitigen und der ursprünglich vorhandene Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmischschichten wieder herzustellen und die überplante Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsgesetzliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Als Grundflächenzahl wird 0,7 festgesetzt.

Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die unrotierte Fläche. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Gebäude sowie die senkrechte Projektion der Module auf die Geländeoberfläche gemessen. Die Vollverriegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 100 m² betragen.

Die Module sind mit Ramm-, Bohr- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,30 m.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 5,00 m.

3. Baugrenze

Die oberbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude (Nebenanlagen) werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung

Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dachneigungen in Metall sind nur in matten und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden

Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 3 m² an der Einriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

4.4 Überwachungsanlage

Die PV-Anlage darf mit optisch-elektronischen Einrichtungen überwacht werden, sofern keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Diese Einrichtungen dürfen eine maximale Höhe von 5,00 m haben.

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig.

5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Obersteinschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,30 m über der bestehenden niedrigeren Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 15 cm ab dem Boden muss gewährleistet sein.

7. Boden-/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeebene darf maximal um 0,50 m abgraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-0-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in stichbarer Ausführung herzustellen, so dass das Niederschlagswasser breitflächig über die belagte Bodenzone versickern kann. Für stärker beladene Abschnitte der Sondergebietzufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasengitterpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belagte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

7.4 Grundsätzlich ist der Einsatz von Düngern oder Pestiziden im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

7.5 Bei der Reinigung der Module ist der Einsatz synthetischer Reinigungsmittel unzulässig.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Der notwendige Ausgleich wird auf den internen Ausgleichsflächen in den Randbereichen des Geltungsbereichs erreicht.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

Für alle Ausgleichsflächen gilt der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist grundsätzlich unzulässig.



AL Entwicklungsziel: Entwicklung von Extensivgrünland.

Herstellung:

Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung.

Pflege von Extensivgrünland:

Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahlgut abzuführen. Etwa drei Viertel der Fläche ist zweischürig zu mähen (in den ersten fünf Jahren: erster Schnitt ab 15. Juni, anschließend erster Schnitt ab 1. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August), das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen und/oder Ziegen zulässig. Es sind zwei bis vier Weidedurchgänge durchzuführen, die Weideweg dürfen sich nicht dauerhaft auf der Ausgleichsfläche aufhalten. Die Fläche darf nicht vollständig zum gleichen Zeitpunkt beweidet werden.



Aus Sicht des Bau- und Planungsdezernates werden Auswirkungen auf die Stadt Weiden i.d.OPf. nicht erwartet. Daher werden keine Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgebracht.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Beschlussvorschlag:

Durch die Bauleitplanung der Gemeinde Theisseeil zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Roschau" werden die Belange der Stadt Weiden i.d.OPf. nicht berührt. Einwände gegen die Planung werden daher nicht erhoben. Eine Wiedervorlage im weiteren Verfahren ist nur erforderlich, wenn sich wesentliche Änderungen der Planung ergeben.

Anlagen:

Keine Anlage vorhanden