



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Nägeleried“

Gemarkung Sulzberg

ENTWURF

Satzung mit Begründung

14. Oktober 2024

BAUPLAN21
PLANUNGSBÜRO HAUG

BAU.PLAN21, Planungsbüro Haug
Hauptstraße 20
87764 Legau
08330 91 11 05
info@bau-plan21.de



Markt Sulzberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Nägeleried“

Gemarkung Sulzberg

Örtliche Bauvorschriften und planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung in der Fassung vom 14. Oktober 2024

Vorhabenträger: Solarpark Nägeleried GmbH & Co. KG
Nägeleried 1
87477 Sulzberg

Verfahrensführende Gemeinde: Markt Sulzberg
Rathausplatz 4
87477 Sulzberg

Auftragnehmer: BAU.PLAN21, Planungsbüro Haug
Hauptstraße 20
87764 Legau
info@bau-plan21
08330 91 11 05

Projektleitung: Edmund Haug
08330 91 11 05
e.haug@bau-plan21.de

Bearbeitung: Lisa Keller
08330 91 11 05
l.keller@bau-plan21.de

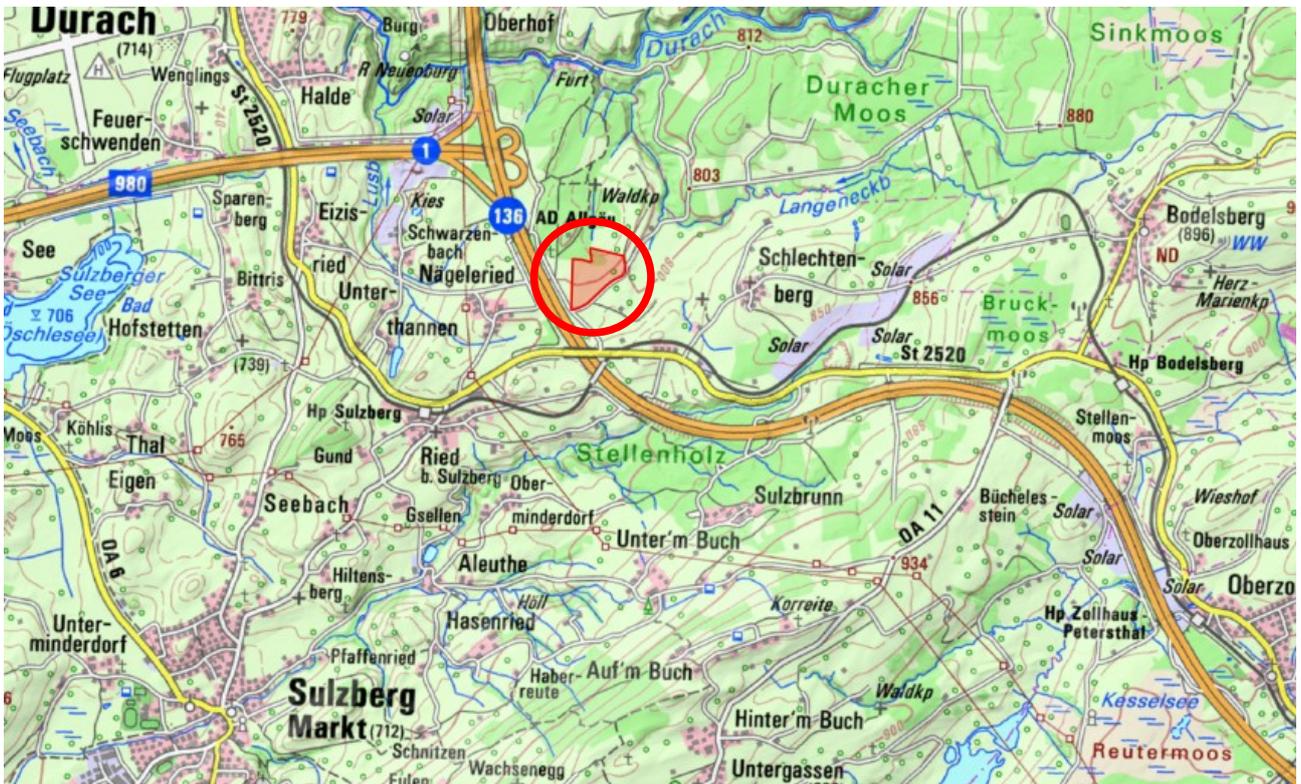
Projekt-Nummer: 2023-14

Inhaltsverzeichnis

TEIL A	GRUNDLAGEN	5
	1. Übersichtskarte	
TEIL B	SATZUNG	6
	1. Räumlicher Geltungsbereich	
	2. Bestandteile	
	3. Planungsrechtliche Festsetzungen	
	4. Örtliche Bauvorschriften	
	5. Hinweise	
	6. Inkrafttreten	
TEIL C	BEGRÜNDUNG	13
	1. Planungsinhalte	
	1.1. Beschreibung des Plangebiets	
	1.2. Ziel und Zweck der Planung	
	1.3. Standortentscheidung Alternativstandorte	
	1.4. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	
	1.5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	1.6. Verkehrserschließung	
	1.7. Abwasser, Oberflächenwasser, Wasserversorgung	
	1.8. Immissionsschutz	
	1.9. Durchführungsvertrag	
	1.10. Flächenbilanz	
	2. Örtliche Bauvorschriften	
	3. Umweltbericht (Zusammenfassung)	
TEIL E	ANLAGEN	21

TEIL A GRUNDLAGEN

1) Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas

TEIL B SATZUNG

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Markt Sulzberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Nägeleried“ in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (Plan Nr. E.2.2 – Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) vom 14.10.2024 maßgebend.

- Flurstück: 1620
- Gemarkung: Sulzberg

§2 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung - Entwurf
- Planzeichnung: Vorhaben- und Erschließungsplan - Entwurf
- Planzeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplans – Entwurf

Beigefügt sind:

- Landschaftspflegerische Begleitplanung | Umweltbericht (IGL Puscher, 14.08.2024)
- Blendgutachten (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, 29.05.2024)
- Bodengutachten (BauGrund Süd, 29.05.2024)
- Durchführungsvertrag (noch nicht vorhanden)

§3 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



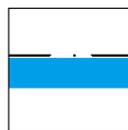
Orange, mittel

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Das Gebiet dient der Errichtung von Modulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie für die Stromerzeugung.
- Zulässig sind Photovoltaikanlagen, Solarmodule mit entsprechender Unterkonstruktion und die zur Betreibung der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen (Trafo-/Umspannstationen, Wechselrichter, Verkabelung, Einzäunung, Wartungsflächen, Batteriespeicher). (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 für das Sondergebiet festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO)
- Die maximale Höhe der Solarmodule beträgt 4,0 m über Geländeoberkante.
- Die maximale Höhe für Betriebsgebäude beträgt 4,0 m über Geländeoberkante.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



blau

- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO). Solarmodule und Betriebsgebäude sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.
- Außerhalb der Baugrenze sind Einzäunungen und unbefestigte Wege zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Gemäß Planeintrag:
 - Abstand von mindestens 7 m zu der nördlichen Waldfläche
 - Anbauverbotszone entlang der BAB 7: 40 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Gemäß Planeintrag:
 - Entwicklung einer Extensivwiese G212
 - Erhalt der Magerfläche
 - Erhalt und Entwicklung von Feuchtflächen
 - Erhalt und Entwicklung von Seigen

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.
 - Die Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB 7, sowie auf den Flugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Kempten-Durach ausgeschlossen wird.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Gemäß Planeintrag:
 - Eingrünung: Pflanzung von Sträuchern in Kombination mit Totholzhecken

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Gemäß Planeintrag:
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Weitere Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan: (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

- Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.
- Rückbauverpflichtung:
Die Nutzung der Fläche als „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist nur solange die Stromerzeugung aufrechterhalten wird, zulässig. Wird die Stromerzeugung dauerhaft aufgegeben, so ist spätestens ein Jahr danach die Anlage vollständig zurückzubauen. Nach Beendigung der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage ist die Fläche wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Eine entsprechende Rückbauverpflichtung und diesbezügliche dingliche Absicherung werden Inhalt des Durchführungsvertrags.

§4 Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 BayBO Abs. 1 Nr. 1)

- A) Die Module der Photovoltaik-Freiflächenanlage innerhalb des Geltungsbereiches sind in Gestalt, Material und Farbe einheitlich auszubilden.
- B) Die Befestigung der Aufständigung der Module sind mittels Schraub- bzw. Rammgründungen ohne Betonsockel/-fundament auszuführen.
- C) Zwischen der Modulunterkante und der Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 80 cm einzuhalten.
- D) Um den Wasserablauf zu ermöglichen, ist ein Spalt zwischen den Modulen herzustellen.
- E) Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mindestens 3,00 m.

2. Bepflanzung und Einfriedungen (Art. 81 BayBO Abs. 1 Nr. 5)

- A) Die Umzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt, das heißt mit einem Mindestabstand von 15 – 20 cm vom Boden.
- B) Die Höhe der Umzäunung beträgt maximal 2,00 m plus Übersteigschutz. Diese ist außerdem unauffällig und für Wildtiere ungefährlich zu gestalten. Für die Zaunpfosten sind Punktfundamente zulässig, nicht aber ein durchgehender Sockel. Die Lage der Einfriedung wird in der Planzeichnung bestimmt.

§5 Hinweise

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Im Umgriff des Plangebietes treten landwirtschaftliche Emissionen auf. Darunter fallen auch die unvermeidbare Staubentwicklung und Steinschlag bei der Bodenbearbeitung landwirtschaftlicher Flächen. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein.

Der Betreiber der PV-Freiflächenanlagen und etwaige Dritte (Beteiligte, Rechtsnachfolger) haben diese Emissionen entschädigungslos hinzunehmen und haben selbst für die ggf. erforderliche Reinigung/Reparatur der Solarmodule aufzukommen.

2. Plangenaugigkeit

Die Planzeichnungen wurden auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte erstellt. Es können jedoch Abweichungen auftreten, die sich durch die Ausführungsplanung oder Einmessungen vor Ort ergeben. Hierfür kann seitens der Gemeinde Sulzberg und des Planungsbüro BAU.PLAN21, Legau keine Gewähr übernommen werden.

3. Pflanzmaßnahmen

Die geplanten Pflanzmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen. Die regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der Anpflanzungen ist durch den Bauherrn sicherzustellen. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

4. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis 100 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

5. Reinigung, Pflege, Wartung

Zur Reinigung, Pflege und Wartung der Photovoltaikanlagen sind nur Reinigungsmittel einzusetzen, die boden- und grundwasserunschädlich sind. Am besten wird ausschließlich Wasser zur Reinigung verwendet.

§6 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Nägeleried“ sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ort, Datum

1. Bürgermeister

(Siegel)

TEIL C BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSINHALTE

1.1 Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1620 der Gemarkung Sulzberg. Das Grundstück liegt unweit der Bundesautobahn A7 und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,6 ha. Bisher wurde die Fläche zur Produktion von Pferde-Heu genutzt.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Solarpark Nägeleried GmbH & Co. KG beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage im Ortsteil Nägeleried der Gemarkung Sulzberg.

Auf dem Grundstück kann eine Fläche von ca. 2,48 ha mit PV-Modulen belegt werden. Die installierte PV-Leistung entspricht ca. 5.555,88 kWp (9.108 Solarmodule mit je 610 Wp), was eine Gesamtleistung von etwa 5.800.000 kWh im Jahr ergibt. Damit könnten etwa 1.450 Haushalte mit einem Jahresverbrauch von je 4.000 kWh/a versorgt werden. Ein genehmigter Einspeisepunkt vom AÜW liegt bereits vor.

Mit dem Bau wird ein Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien und somit zum Klimaschutz geleistet. Durch die Anlage soll der Anteil der direkten Ökostrombilanz erhöht, mehr Unabhängigkeit vom Strommarkt und die langfristige Sicherung und der Ausbau heimischer Arbeitsplätze erreicht werden. Darüber hinaus spielt die regionale Wertschöpfungskette eine wichtige Rolle bei diesem Vorhaben: Von der Produktion des erneuerbaren Stroms in Sulzberg bis zur Stromabnahme durch einen Direktvertrag mit der Firma Rapunzel in Legau.

Die Bewirtschaftung der Solarparkfläche soll als Weidewirtschaft bzw. als extensive Nutzung erfolgen. Weiterhin gilt als Ziel die Rückführung in Biodiversitätsflächen, um die Artenvielfalt zu steigern, Lebensräume zu schaffen und die Qualität des Bodens zu erhöhen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, da nur ein Teil der zu bebauenden Fläche in die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB einzuordnen ist. Ziel ist die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik.

1.3 Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Regionalplan Allgäu (16) 2007, Benachteiligte Gebiete – Förderung Energie-Atlas Bayern, Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien 2023, Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächenphotovoltaikanlage – Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr) hat die Aufstellung eines Solarleitplanes der Gemeinde Sulzberg stattgefunden.

Der geplante Solarpark Nägeleried liegt laut dem Regionalplan Allgäu (16) innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 13 „Illervorberge (Kempter Wald)“, welches sich fast über das gesamte Gemeindegebiet erstreckt. In dem Erläuterungsbericht zum Solarleitplan hat die Gemeinde deshalb beschlossen das landschaftliche Vorbehaltsgebiet als weiches Restriktionskriterium nicht zu berücksichtigen. Hintergrund ist, dass für das Gemeindegebiet ansonsten kaum Flächen übrigbleiben würde, die sich für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlage eignen.

Infolgedessen wurde das Flurstück 1620 als Potentialfläche für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlage ausgewiesen.

1.4 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen, das der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dient. Auf dieser als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Fläche sind Photovoltaikanlagen und Solarmodule mit entsprechender Unterkonstruktion und die zur Betreibung der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelung, Einzäunung, Zufahrten) und Betriebsgebäude (Trafo-/Umspannstationen) zulässig.

Die Baugrenze umfasst eine Gesamtfläche von ca. 42.979 m². Die überbaute Fläche pro Modul beträgt etwa 2,63 m² (2,305 x 1,134 m) – schräg gestellte Module gemessen in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche. Bei einer Anzahl von 9.108 Modulen ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 23.954 m², die mit Modulen überdeckt wird.

Innerhalb der Baugrenzen beträgt die maximale Höhe für die Solarmodule 4,00 m. Für die Betriebsgebäude ist eine maximale Höhe von 4,00 m zulässig. Bezugskante ist die bestehende Geländeoberkante. Die Module passen sich dem natürlichen Geländeverlauf an. Das Gelände fällt nach Norden leicht ab.

Die Befestigung der Aufständigung der Module erfolgt mittels Schraub- bzw. Rammgründungen ohne Betonsockel/-fundament, wodurch eine vollständige Rückbaubarkeit gewährleistet wird.

Ein Grünstreifen zwischen dem Modulfeld und der Einzäunung, sowie ein Weg von Nord nach Süd etwa mittig des Modulfeldes, ermöglicht die Umfahrung bzw. Befahrung zu Wartungs- und Bewirtschaftungszwecken.

1.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der naturschutzfachlichen Bewertung im Umweltbericht (IGL Puscher) werden verschiedene „ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen auf der Anlagenfläche“ umgesetzt.

Die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen innerhalb der Fläche sollen erhalten bleiben.

Des Weiteren wird die Fläche unter den Modulen als artenreiches extensiv genutztes Grünland entwickelt, deren Pflege durch Mahd oder Beweidung erfolgen kann. Dies dient der Eingriffskompensation sowie der Aufwertung der Lebensraumqualität der Fläche.

Zur nördlichen Waldfläche wird ein Waldrandsaum mit einer Breite von 7 – 10 m angelegt. In Süd-Ost-Richtung zum Feldweg wird eine Eingrünung umgesetzt, die eine 2-reihige Bepflanzung in einer Breite von 2-3 m bzw. 5 m vorsieht. Diese dient zudem der besseren Einbindung der Photovoltaikanlage in das Landschaftsbild.

1.6 Verkehrserschließung

Die Fläche wird über den Feldweg aus Süd-Ost-Richtung erschlossen. Im Zaun sind dafür zwei Tore als Zufahrtsmöglichkeiten vorgesehen. Ein Tor befindet sich an der südlichen Ecke im Bereich der Übergabestation. Das zweite mittig gelegene Tor, wodurch der Verkehrsweg innerhalb der Anlage befahren werden kann. Des Weiteren sind zwei Tore im nördlichen Bereich vorgesehen.

Ein Ausbau von Erschließungswegen ist somit nicht erforderlich.

1.7 Abwasser, Oberflächenwasser, Wasserversorgung

Im Geltungsbereich fällt kein Abwasser an. Das Regenwasser kann auf der gesamten Fläche von den Modulen abtropfen und versickern. Eine Versorgung mit Trinkwasser ist nicht vorgesehen.

1.8 Immissionsschutz

Um die von der Freiflächen-Photovoltaikanlage ausgehenden Blendimmissionen zu untersuchen wurde ein Blendgutachten in Auftrag gegeben. Gemäß dem Blendgutachten (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Mai 2024) wurden Blendungen ausgehend von der Photovoltaikanlage auf den umliegenden Straßen-, Bahn- und Flugverkehr erhoben und bewertet.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt keine Blendungen im Bezug auf den Flug-, Bahn- und Straßenverkehr der BAB 7. Lediglich an der Staatsstraße St 2520 wurden Blendungen prognostiziert, die allerdings eine „Worst-Case-Annahme“ widerspiegeln, da bei der Untersuchung auf den blendungsabschirmenden Einfluss bestehender Bebauung verzichtet wurde. Durch die Berücksichtigung dieser Gebäude liegen keine Blendungen vor, wodurch keine blendschutztechnischen Maßnahmen erforderlich werden.

1.9 Durchführungsvertrag

Nach § 12 BauGB sind die Bestandteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag. Mit dem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

1.10 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt 55.650 m² (ca. 5,6 ha) und gliedert sich in folgende Nutzungen:

Geplante Nutzung	Fläche (m ²) ca.
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaik (innerhalb der Einfriedung)	47.494
> davon innerhalb der Baugrenze	42.979
Grünflächen Säume Flächen für Bepflanzungen (außerhalb der Baugrenze)	12.671
Geltungsbereich Gesamt:	55.650

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschrift zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Modulfläche dient der Minimierung negativer Fernwirkungen in die umgebende Landschaft. Der Mindestbodenabstand der Modultische von mindestens 80 cm in Kombination mit dem Modulreihenabstand von mindestens 3,00 m ermöglicht eine ausreichende Belichtung, fördert somit die Vegetation und Artenvielfalt und bietet die Möglichkeit der Beweidung. Hintergrund der Vorschrift zur Befestigung/Aufständigung ist das Ziel einer möglichst geringen Bodenversiegelung und Erhalt der natürlichen Bodenfunktion. Die Lücke zwischen den Modulen vermeidet die konzentrierte Bewässerung am unteren Abschluss der Module und ermöglicht durch eine zusätzliche Tropfkante eine gleichmäßigere Regenwasserversickerung.

2.2 Bepflanzung und Einfriedungen

Zur Sicherung der Anlage vor unbefugtem Zutritt besteht die Notwendigkeit einer Umzäunung mit entsprechender Zufahrt. Damit diese keine Barriere für Kleintiere darstellt und die Durchlässigkeit der Zaunanlage für wandernde Tierarten gewährleistet ist, ist ein ausreichender Mindestabstand zwischen der Bodenoberkante und der Zaununterkante einzuhalten. Die Begrenzung der Zaunhöhe dient dem Schutz des Landschaftsbildes.

3. UMWELTBERICHT (Zusammenfassung)

Nachfolgend werden die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Umweltauswirkungen kurz zusammengefasst:

Schutzgebiete

Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage liegt außerhalb von Schutzgebieten. Nördlich des Vorhabens befindet sich in einem Abstand von ca. 880 m ein Natura-2000-Gebiet (8228-301.02 „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“), sowie das kartierte Biotop 8328-0213-001 „Degeneriertes Übergangsmoor mit Randstreuwiesen nordwestlich von Schlechtenberg“.

Schutzgut Boden

Im Zuge der Baugrunduntersuchung (BauGrund Süd, 29.05.24) wurde kein Torfboden festgestellt, sodass bei dem Vorhaben keine Moorbodenfläche überbaut wird. Auch Geotope bestehen keine.

Durch die punktuellen Rammgründungen wird ein sehr geringer Versiegelungsgrad erreicht, sodass der Boden weiterhin seine Funktion erfüllen und als Lebensraum fungieren kann.

Für das Schutzgut Boden ist mit einer geringen Beeinträchtigung zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Einzugsgebiete der Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Regenwasser kann weiterhin auf der gesamten Fläche versickern.

Es ist mit einer geringen Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser zu rechnen. Da der landwirtschaftliche Schadstoffeintrag entfällt, ist sogar von positiven Auswirkungen auf das Grundwasser auszugehen.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Lage neben der Autobahn A7 ist die Fläche im Bezug auf die Luftqualität stark vorbelastet. Die Photovoltaikanlage selbst stößt keine Treibhausgase aus und leistet durch die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Die Beschattung der Fläche durch die Module dürfte sich positiv auf das lokale Klima auswirken.

Für das Schutzgut Klima und Luft ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume

Die Fläche liegt außerhalb von Schutzgebieten und Biotopen.

In dem alten Fichtenbestand am Waldrand lebt eine Kolonie Sommergoldhähnchen. Zudem befindet sich ein Fuchs- oder Dachsbau innerhalb des Feldgehölzes auf der Fläche, welche als „Landschaftsbestandteile“ geschützt sind.

Insgesamt ist die Fläche als artenarm einzustufen. Bei den Kartierungen wurden keine speziell geschützten oder wertgebende Arten, Zauneidechsen, Feldbrüter oder Nester von Großvögeln festgestellt. Durch die Extensivierung der Fläche nimmt die Pflanzen- und Blütenvielfalt und infolgedessen die Insekten- und Tiervielfalt zu, wodurch die Biodiversität gesteigert wird.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Autobahn A 7 neben der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage ist das Landschaftsbild als stark vorbelastet einzustufen. Bedeutsame Weitwanderwege, Fernradwege, Erholungseinrichtungen oder touristische Hotspots liegen nicht im Vorhabensbereich. Lediglich ein Wanderparkplatz zur Waldkapelle wird sehr stark von Hundespaziergängern frequentiert.

Die Fernwirkung der Anlage ist als gering einzustufen. Die topographische Lage in Verbindung mit der geplanten Eingrünung ermöglicht die Einbindung der PV-Anlage in das Landschaftsbild.

Das Vorhaben ist für das Landschaftsbild von geringer Erheblichkeit.

Maßnahmen

1) Eingrünung der Anlagenfläche mit Gehölzen:

Auf der Süd- bzw. Ostseite zum Feldweg wird eine Eingrünung der Anlage umgesetzt. Diese erfolgt auf der Innenseite der Einfriedung in einer Breite von 2-3 m bzw. 5 m. Mindestens 2/3 der Länge werden als Hecke gestaltet und mit Totholzhecken ergänzt. Des Weiteren können einzelne Bereiche mit Wildobst und Obstgehölzen bepflanzt werden.

Die Pflege erfolgt nach den Vorgaben des Umweltberichts.

2) Pflege- und Entwicklung einer Extensivwiese:

„Die bislang intensiv genutzten Wiesen (G11) werden allmählich ausgemagert und sollen dann als 2-schürige Wiese gemäht oder beweidet werden. Die Feucht- und Magerbereiche werden integriert.“

(Umweltbericht, IGL Puscher vom 14.08.24) Das Ziel ist die Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlands.

Die Pflege erfolgt durch Mahd oder Beweidung nach den Vorgaben des Umweltberichts.

3) Pflege und Entwicklung der Säume:

Zur nördlichen Waldfläche wird ein Waldrandsaum durch die Ansaat gebietsheimischen Saatguts oder einer Mahdgutübertragung entstehen. Der Saum hat eine Breite von 7 – 10 m und soll durch die entsprechende Ansaat für eine Steigerung der Biodiversität führen.

Die Pflege erfolgt nach den Vorgaben des Umweltberichts.

Kompensationsmaßnahmen | Ausgleichsmaßnahmen:

Ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

TEIL G ANLAGEN

- 1) Planzeichnung: E.2.1 - Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan (BAU.PLAN21, 14.10.2024)
- 2) Planzeichnung: E.2.2 - Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BAU.PLAN21, 14.10.2024)
- 3) Umweltbericht | Landschaftspflegerischer Begleitplan (IGL Puscher, 14.08.2024)
- 4) Blendgutachten (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, 29.05.2024)
- 5) Bodengutachten (BauGrund Süd, 29.05.2024)
- 6) Durchführungsvertrag (noch nicht vorhanden)