

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Oberwaldhausen" Gemeinde Unterwaldhausen

1. Allgemeines:
Die im Osten von Oberwaldhausen liegende, im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist bisher nicht bebaut. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit dem Bebauungsplan soll die geplante Sondernutzung ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden.
2. Räumlicher Geltungsbereich:
Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan ergibt sich wie folgt:
gemäß Planeintrag
3. Räumliche und strukturelle Situation:
Der Planungsbereich liegt im Osten des Ortsteils Oberwaldhausen. Der Umgebungsbe-
reich wird im Westen durch Mischgebiete die historische Ortslage geprägt. Der Pla-
nungsbereich ist eine leichte Süd-Ost Hanglage und daher ortsabgewandt.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:
Der Planungsbereich befindet sich teilweise im Besitz der Vorhabensträger. Die weitere
Teilfläche ist zur Nutzung durch den Vorhabensträger vertraglich bereits gesichert. Die
zur Nutzung ausgewiesene Fläche ist durch den öffentlichen Feldweg Flurstücknummer
165/1 erschlossen.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben / Flächennutzungsplan:
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für den Planungsbereich landwirtschaftli-
che Flächen aus. Zur Entwicklung des Plangebiets als sonstiges Sondergebiet gemäß §
11 BauNVO ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.
Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß
§ 8 (3) BauGB durchgeführt. Das notwendige Änderungsverfahren des Flächennut-
zungsplanes wird vom Gemeindeverwaltungsverband Altshausen entsprechend dem
Gemeinderatsbeschluss der Gemeinde in einem getrennten Verfahren beraten und ein-
geleitet.
Der Planungsbereich ist planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten.
6. Notwendigkeit der Bebauungsaufstellung:
Entsprechend den Bestrebungen des Gesetzgebers soll der Anteil des aus erneuerba-
ren Energien erzeugten Stroms bis zum Jahr 2050 deutlich erhöht werden. Aus diesem
Grund plant der Vorhabensträger die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage
(PV-Anlage) auf der im Planteil als Geltungsbereich abgegrenzten Fläche.
Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,2 ha.

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur pla-

nungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen PV-Anlage ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

7. Ziel und Zweck der Planung:

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung von Ober- und Unterwaldhausen im östlichen Bereich ergänzt und planungsrechtlich gesichert.

Hinsichtlich der Nutzungsart der Bebauung wird ein Sondergebiet „Solarfeld“ ausgewiesen.

Im Sinne der Zielsetzung des Landesentwicklungsplans (LEP) sind für die Ausweisung des Sonstiges Sondergebiets in Unterwaldhausen „PV-Freiflächenanlage Oberwaldhausen“ folgende Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm von Bedeutung:

- 4.2.2 (Z) Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken.
- 4.2.3 (G) Die Energieerzeugung des Landes ist in ihrer Leistungsfähigkeit zu sichern. Der Einsatz- und Entwicklungsbedarf an Kraftwerken soll grundsätzlich durch Erzeugungsanlagen im Land gedeckt werden. Dazu sind geeignete Standorte zu sichern.
- 4.2.4 (G) Das Netz der Transportleitungen ist bedarfsgerecht auszubauen. Hierzu erforderliche Trassen sind zu sichern. Belange der Siedlungsentwicklung und des Städtebaus sowie des Natur- und Landschaftsschutzes sind zu berücksichtigen.
- 4.2.5 (G) Für die Stromerzeugung sollen verstärkt regenerierbare Energien wie Solarenergie genutzt werden. Der Einsatz moderner, leistungsstarker Technologien zur Nutzung regenerierbarer Energien soll gefördert werden.

Der Vorhabenstandort liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Die Erholungsfunktion im Raum wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Planung ist mit der Siedlungsentwicklung von Ober- und Unterwaldhausen abgestimmt und steht dem nicht entgegen. Durch den Ausbau der PV-Freiflächenanlage kann den Auswirkungen des Klimawandels entgegengewirkt werden.

Regionalplan: Der Ortsteil Oberwaldhausen liegt gemäß Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben außerhalb der bedeutsamen Entwicklungsachsen.

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb von Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

8. Eigentumsverhältnisse:

Der unbebaute Planungsbereich ist vollständig im Besitz des Vorhabenträgers.

9. Erschließung:

Der Planungsbereich ist durch den Feldweg (in den Geltungsbereich miteinbezogen) Flurstücksnummer 165/1 erschlossen.

Durch die Einbindung des Sondergebietes im Süden in das bestehende Feldwegnetz und im Westen an den örtlichen Verkehr wird eine sehr sparsame und konfliktfreie Erschließungsstruktur erreicht.

10. Bauliche Nutzungen:

Die Festsetzung als Sondergebiet „Solarfeld“ trägt der vorhandenen Umgebungscharakteristik Rechnung und entspricht auch den zukünftigen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Mit dieser Ausweisung wird dem gesamtstädtebaulichen Rahmen des östlichen Teils von Ober- und Unterwaldhausen insgesamt Rechnung getragen.

Durch die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarfeld“ zur Nutzung mit einer Begrenzung der Nutzungsdauer wird sichergestellt, dass keine nicht erwünschte Nachnutzung im Sinne einer z.B. gewerblichen Nutzung oder sonstigen Nutzung erfolgen kann.

Diese Festsetzung wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, sonstige Sondergebiete mit der entsprechenden Zweckbestimmung, hergeleitet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Oberwaldhausen“ wird im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan erarbeitet.

Das Nutzungsmaß wird weiterhin bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche für die PV-Module und durch Baugrenzen, sowie die maximale Wand- bzw. Gebäudehöhe für die Solarmodule und die notwendigen Betriebsgebäude.

11. Grün- und Freiflächen:

Die Sondergebietsfläche Solarfeld (SO Solarfeld) ist entsprechend dem Umweltbericht zu entwickeln. Dazu erfolgt eine entsprechende Gestaltung und Bepflanzung des Areals.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht vom Büro Menz ergänzend verwiesen.

12. Infrastruktur Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Das Oberflächenwasser aus dem Planungsbereich wird unverändert abgeleitet.

Der Planungsbereich kann mit Elektrizität ausreichend versorgt werden bzw. an das Stromnetz angeschlossen und vernetzt werden.

Eine Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Wasser und Abwasser ist nicht erforderlich.

13. Auswirkungen:

Die Ausweisung eines Sondergebiets „Solarfeld“ und die verkehrliche Anbindung des geplanten Standortes an das bestehende Straßen- und Feldwegnetz führt die vorhandene Erschließungsstruktur in diesem Bereich von Ober- und Unterwaldhausen weiter. Durch diese Nutzungsfestlegung im Gebiet sind wesentliche Störungen oder Nutzungskonflikte nicht zu befürchten.

Die Ausweisung als Sondergebiet „Solarfeld“ stellt sicher, dass keine unerwünschte Umwidmung der Fläche für gewerbliche Nutzungen erfolgt oder sonstige unerwünschte Nachnutzungen ermöglicht werden und stellt so langfristig die Nutzung im Sinne der Energieversorgung sicher.

Das auf den Modulen anfallende Niederschlagswasser wird direkt über die untere Kante der Module auf die Oberbodenschicht abgeleitet. Somit ist eine flächige Versickerung unverändert gegeben und durch den Betrieb der PV-Anlage entstehen keine Erosions-

schäden.

In den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgelegt, dass das Solarfeld zur Nutzung der Sonnenenergie nur bis zur Beendigung eines Betriebes der PV-Anlage zulässig ist. Nach Beendigung des Betriebes sind alle baulichen Anlagen der Solarmodule und der Betriebsgebäude vollständig rückzubauen einschließlich der ordnungsgemäßen Entsorgung.

Damit wird sichergestellt, dass das Plangebiet wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden kann.

Der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche kann im Hinblick auf die übergeordneten Ziele der Landesplanung / Energieversorgung / Klimaschutz abgewogen und verantwortet werden.

Die für die PV-Anlage vorgesehene Fläche ist als Acker genutzt und als Vorrangfläche der landwirtschaftlichen Nutzfläche bewertet. (Ackerfläche)

14. Umweltprüfung / Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung:
Hier wird auf den Bericht des beauftragten Fachplanungsbüros Menz, Tübingen verwiesen. Diese werden Bestandteil der Begründung.
15. Artenschutzrechtliche Prüfung
Hier wird auf den Bericht des beauftragten Fachplanungsbüros Menz, Tübingen verwiesen. Diese werden Bestandteil der Begründung
16. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:
Sowohl die Öffentlichkeit wie auch die Träger öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte werden in die Begründung und den Bebauungsplan jeweils eingearbeitet.
17. Plandaten:
Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 2,2 ha.
18. Kosten:
Der Gemeinde Unterwaldhausen entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Planungskosten für den Bebauungsplan werden vom Vorhabenträger vollständig übernommen.

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:

19. Gestalterische Vorschriften:
Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als Örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die Landschaft der Ortsteile Ober- und Unterwaldhausen begründet und festgesetzt.

Aufgrund der Hangsituation (Relief) und dem Landschaftsbild werden Mauern ausgeschlossen.

Die zulässigen Einfriedungen werden in der Höhe begrenzt, sowie im Material festgesetzt.

Werbeanlagen werden aus Gründen des Landschaftsbildes vollständig ausgeschlossen.

Insgesamt werden die Einschränkungen mit der Ortsrandlage, dem Landschaftsbild und der notwendigen Gesamtintegration ins Ortsbild begründet.

Anerkannt:

Aufgestellt:

Altshausen, den 23.03.2022

Zuletzt geändert:



.....
Bürgermeister Dr. Jochen Currle

.....
Dipl. Ing. Roland Groß