

Marktgemeinde Peiting



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 92 der Marktgemeinde Peiting „Solarpark Kiesgrube Stich & Schäller“ Städtebauliche Begründung

Aufgestellt:

Marktgemeinde Peiting
vertreten durch den
1. Bürgermeister Peter Ostenrieder,
Hauptplatz 2, 86971 Peiting

Planverfasser:

Weilheim, den 25.10.2022



Inhaltsverzeichnis:

1. Einführung

1.1 Planungsanlass

1.2 Planungsauftrag

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2. Übersichtslageplan

3. Beschreibung der Solaranlage

3.1 Allgemeine technische Beschreibung der Anlage

3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

5. Nachfolgenutzung

1. Einführung

1.1 Planungsanlass

Die Firma Stich & Schäller GmbH Peiting, Ammergauer Straße 39, 86971 Peiting plant die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Südosten des Marktgebietes auf zwei Flächen mit insgesamt ca. 1,4 ha, auf folgenden Flurstücken der Gemarkung Peiting, die bisher als Fläche für den Abbau von Kies (Kiesgrube) genutzt wurde und inzwischen weitgehend verfüllt sind:

Teil A: 2383 T; 2384-1; 2384-2 T

Teil B: 2386 T; 2386-2 T; 2387 T

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 ff BauGB mit dem Ziel aufgestellt werden, dass die Nutzung des überplanten Gebietes als Sondergebiet (SO) für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien dienen, nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebs der Freiflächen-Photovoltaikanlage zulässig sein soll und dass als Folgenutzung im Teil A die gewerbliche Nutzung gem. § 8 Abs. 2 BauGB festgesetzt wird und im Teil B die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a. Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll der derzeit gültige Flächennutzungsplan geändert und gem. Art. 3 Abs.2 und 5 BayNatSchG bzw. § 8 ff BauGB der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.2 Planungsauftrag

Dem Planungsbüro F G L Joseph Wurm, Dipl.Ing. TU LandschaftsArchitekt in Weilheim wurde vom Vorhabenträger der Auftrag für die Erstellung der entsprechenden Planungen und Verfahrensunterlagen für die Freiflächen - Photovoltaikanlage Teil A und Teil B erteilt.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Peiting hat die grundsätzliche Zustimmung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage bei gleichzeitiger FNP- Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erteilt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Großflächige Freiflächen-PV-Anlagen, die im Außenbereich als selbstständige Anlagen errichtet werden sollen, sind grundsätzlich nur im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung zulässig.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Peiting ist die Fläche im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans als Fläche für den Kiesabbau ausgewiesen.

Die angrenzenden Bereiche weisen folgende Nutzungen auf:

	Teil A	Teil B
Im Norden:	Betriebsgelände	Betriebsgelände / Wohngebäude
Im Osten:	Betriebsgelände	Privatweg / Lw. Grünland
Im Süden:	Betriebsgelände / Grünland	Privatweg/Aussiedlerhof/lw. Fläche
Im Westen:	Wohngebäude	Betriebsgelände

Die verkehrliche Anbindung der Freiflächen-PV-Anlage erfolgt sowohl im Norden als auch im Süden über die vorhandene innere Erschließungsstraße des Betriebsgeländes. Nördlich des Teils B befindet sich eine vorhandene Zufahrt auf das Betriebsgelände, angeschlossen an das öffentliche Wegenetz. Für Zwecke des Brandschutzes sowie Wartungs- und Reinigungsarbeiten führen in beiden Bereichen Erschließungswege unmittelbar an den Modulreihen vorbei.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Teil A beträgt 0,84 ha und für Teil B eine Fläche von 1,64 ha. Die Größe der Baufenster für die Aufstellung der Modultische beträgt in Teil A 0,38 ha und in Teil B 1,01 ha.

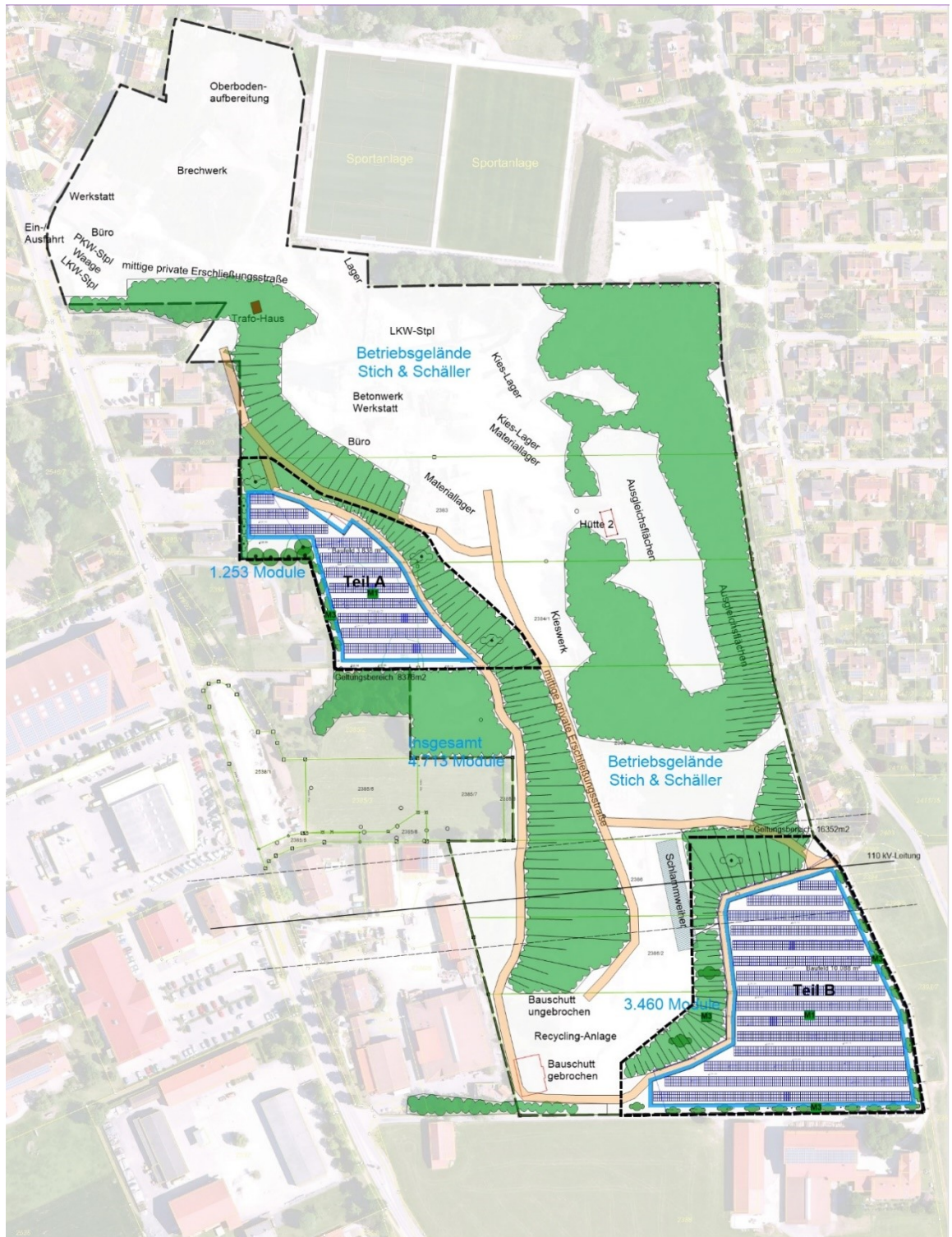
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach Anl. 1 Ziff. 18.7 des UVPG beim Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen erst ab einer Größenordnung von 100.000 m² erforderlich. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c UVPG) ist ab einer Größe von 20.000 m² notwendig. Hierbei ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nötig, wenn. " das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen" nach sich ziehen würde. Das trifft in diesem Fall nicht zu.

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie zur verfahrensgegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

Dazu gehört auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung.

Die Belastung des Naturraums beschränkt sich auf einen punktuellen Eingriff in das Landschaftsbild.

2. Übersichtslageplan



3. Beschreibung der Solaranlage

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Neben den Solarpaneelen sind in Absprache mit dem EVU die Errichtung von Trafogebäuden mit max. 66 m² Grundfläche zulässig.

Die Stromleitungen sind in unterirdischer Bauweise geplant. Die Trassenfestlegung erfolgt in Absprache mit dem EVU.

Die Einzäunung des Solarfeldes erfolgt mit Metallgitterzaun, max. Höhe bis 2,5 m. Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Der Abstand von Unterkante Zaun zum Gelände muss wegen der Durchlässigkeit für Kleintiere mind. 20 cm betragen.

Erdabgrabungen oder Erdaufschüttungen sind nicht geplant.

3.1 Allgemeine technische Beschreibung der Anlage

Auf einer Grundfläche von 14.000 m² werden innerhalb der Baugrenzen Solarpaneele als ortsfeste Modultische errichtet. Als Trägerkonstruktion werden Metallstützen ohne flächigen Bodenabtrag oder Fundamente in den Boden gerammt. Der Reihenabstand muss mindestens 3 m betragen.

Die max. Höhe der Solarpaneele wird auf 3.50 m festgesetzt, die Unterkante auf 80 cm zum bestehenden Gelände.

Die Paneele werden in blendfreier Ausführung geliefert und montiert.

Die geplante Installationsleistung beträgt ca. 2.000 kWp.

3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Für die Flächen der geplanten Anlage, erfolgt keine flächige Bodenversiegelung.

Die Verkehrsanbindung über das im Norden und Süden des Plangebietes vorhandene Verkehrs- und Flurwegenetz ist ausreichend. Die innere Verkehrserschließung für Teil A und Teil B dient neben dem Brandschutz auch der Erreichbarkeit für Wartungs- und Reinigungsarbeiten.

Eine Außenbeleuchtung des Gebietes ist nicht erforderlich.

Einer Anbindung an die städtische Wasserversorgung sowie an das Leitungsnetz für Regenwasser oder Abwässer bedarf es nicht. Feste entsorgungspflichtige Abfallstoffe entstehen bei der Stromproduktion nicht.

Im nördlichen Bereich des Teils B wird eine Stromleitung mit 110 kV über das Gelände geführt. Durch die Modultische kommt es zu keiner Beeinträchtigung.

3.3 Bodenschutz

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische- oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim - Schongau als Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.4 Bergbautätigkeit

Das Plangebiet liegt -soweit bekannt- nicht über dem stillgelegten Bergwerkseigentum.

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung:

Um Schäden bei Starkregen-Ereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser dauerhaft verhindern. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser, darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, sondern ist auf dem Baugrundstück breitflächig über die Oberflächenzone zu versickern.

3.6 Brandschutz

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist jederzeit über die Hauptzufahrt im Nordwesten und Bedarfszufahrt im Südosten gewährleistet.

3.7 Baumschutz

Durch die gesamte Baumaßnahme, den Leitungsbau und den Baustellenverkehr darf der Baumbestand insbesondere im Wurzelbereich nicht gefährdet werden. Leitungsräben sind in den Wegebereichen anzulegen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist folgende günstige Standortfaktoren aus:
- eine insgesamt günstige Exposition, Süd-Lage

- keine unmittelbar angrenzenden vorhandenen oder geplanten Wohngebiete
- gute verkehrstechnische Erreichbarkeit für Bau- und Wartungsarbeiten
- ökologisch weniger sensible Flächen, vorbelasteter Standort (ehem. Kiesgrube), weitgehend verfüllt.
- geringe Einsehbarkeit des Sondergebietes
- keine Beeinträchtigung des Sport- und Erholungsgebietes wegen abgeschiedener Lage

Die Flächen befinden sich im Eigentum von Stich & Schäller GbR, Peiting, bzw. der Firma (Flurstück Nr. 2387).

Damit wären alle wesentlichen Voraussetzungen für eine reibungslose und zügige Durchführung des Bauvorhabens gegeben.

5. Folgenutzung

Die festgesetzten Nutzungen im Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs.2(1) BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Freiflächen – Photovoltaikanlage zulässig; als Folgenutzung wird im Teil A die gewerbliche Nutzung gem. § 8 Abs.2 BauNVO festgesetzt und im Teil B die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a.

Bei dauerhafter Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind die entsprechenden Anlagenteile und Gebäude vollständig zu entfernen. Ein entsprechend abzuschließender Städtebaulicher Vertrag wird das sicherstellen.