

Gemeinde Schönbach

Landkreis Görlitz

Bebauungsplan **„PV-Anlage Starke Möbel GmbH“** (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

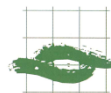
Begründung



Planfassung: November 2022



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.buero-grohmann.de

Auftraggeber: Starke Möbel GmbH
Beiersdorfer Straße 18
02708 Schönbach
Tel.: 035872 368-690
www.moebel-starke.de

Auftragnehmer: Planungsbüro Bothe
Wasstraße 8
01219 Dresden
Tel.: 0351/4763177
mail: info@planungsbuero-bothe.de
www.planungsbuero-bothe.de

1. Veranlassung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schönbach hat am 30.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes „PV-Anlage Starke Möbel GmbH“ gefasst.

Bereits im Jahr 2010 wurde durch die Gemeinde Schönbach ein Bebauungsplan zur Erweiterung der vor Ort vorhandenen Firma Starke Objekteinrichtungen GmbH aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist im Vollverfahren mit Umweltprüfung erarbeitet worden. Mittlerweile ist mit dem Neubau der Lagerhalle auf dem Flurstück 1143/8 das Erweiterungserfordernis abgeschlossen und die Firma plant aktuell auf der nordöstlich der neuen Lagerhalle gelegenen Grünfläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Sicherung der eigenen Energieversorgung zu errichten.

Die dabei gewonnene Elektroenergie soll größtenteils für das Unternehmen selbst verwendet und ein möglicher Rest in das vorhandene Energienetz eingespeist werden. Entsprechende Vereinbarungen mit dem Energieversorger werden zeitnah getroffen.

Mit Hilfe der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der neuen Entwicklungsabsichten für Teile des Flurstückes 1143/8 hergestellt werden. Dazu ist es erforderlich, einen Teilbereich des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 2010 zu überplanen.

Unter Würdigung der örtlichen Situation und nach Prüfung der entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen soll mit einem Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13 a BauGB als Plan der Innenentwicklung die erforderliche städtebauliche Ordnung geregelt werden.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig innerhalb der Ortslage befindet, ist die Anwendung dieser Planungsmöglichkeit gegeben.

2. Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach den Bedingungen des Baugesetzbuches um einen Plan der Innenentwicklung, bei dem die Bestimmungen des § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden kann. Im konkret vorliegenden Fall gilt deshalb folgendes:

- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB wird verzichtet und die Öffentlichkeit kann sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung informieren und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei der Fallkonstellation des § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB.
- Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen.

Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zumindest teilweise von den Darstellungen des verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplanes abweichen, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich inmitten der vorhandenen Ortslage von Schönbach und wird umgrenzt von der Neusalzaer Straße im Süden bzw. Südwesten von den vorhandenen Betriebsgebäuden und im Westen von der freien Landschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet Teile des Flurstückes 1143/8 mit einer Gesamtgröße von 6.171 m².

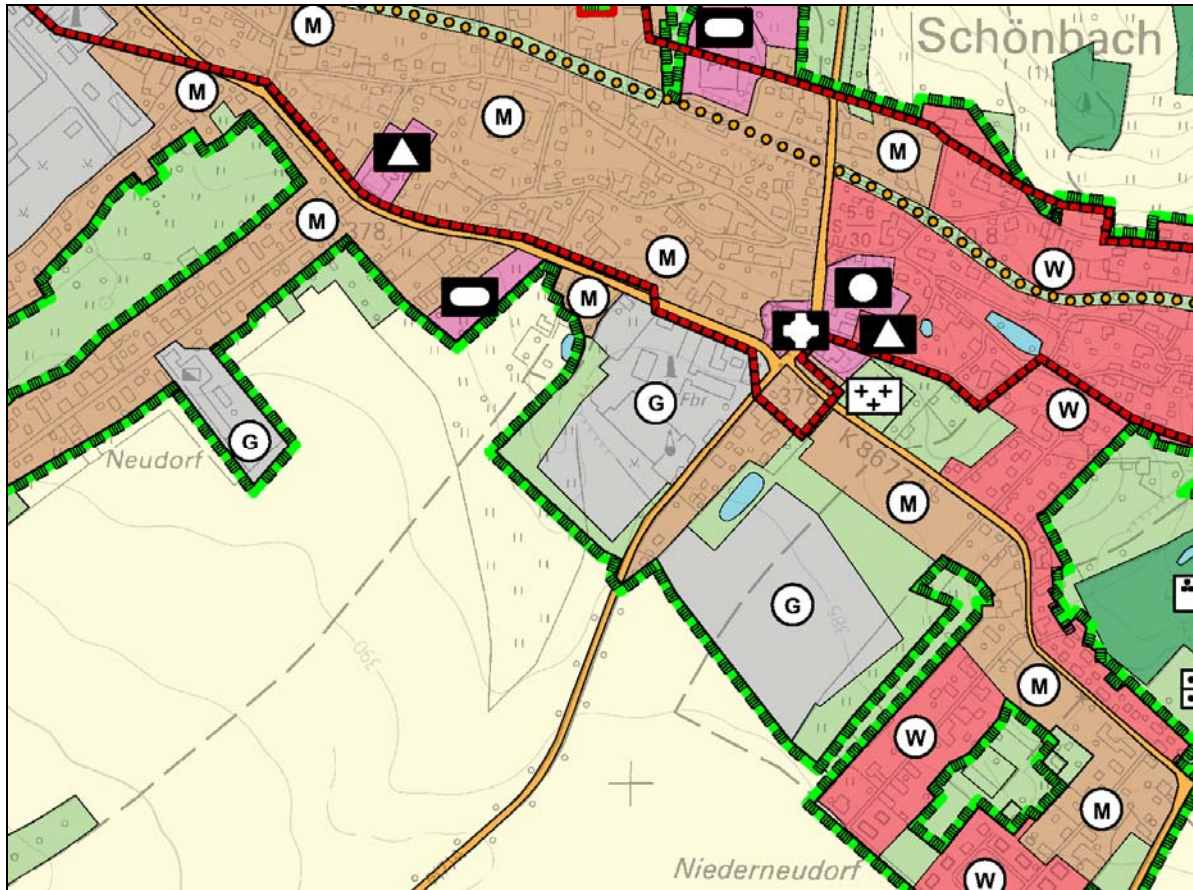
Flächenbilanz:

Geltungsbereich	6.171 m ²	100 %
Sondergebiet	5.633 m ²	91,28
Private Grünflächen	538 m ²	8,72

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



Ausschnitt aus der verbindlich vorliegenden 1. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Neusalza-Spremberg



4. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Die mit den planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschriebene städtebauliche Ordnung orientiert sich logischerweise in erster Linie an den konkreten funktionalen Erfordernissen für die geplante Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Als zulässige Nutzungsart ergibt sich für die Umsetzung der Planungsziele die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO.

Dazu ist eine entsprechende Spezifizierung der auf dieser Fläche zu errichtenden baulichen Anlagen vorgenommen worden (Photovoltaikanlage).

Auf der als Baufeld definierten Fläche werden Photovoltaikmodule nebst Unterkonstruktion sowie Nebenanlagen und Gebäude für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen errichtet.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8; die festgesetzte Maximalhöhe und das festgesetzte Baufeld setzen den Rahmen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche.

Ergänzt wird die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen auf 4,0 m über der vorhandenen gewachsenen Geländeoberfläche.

Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass für alle Photovoltaikmodule eine grundsätzliche Höhenbegrenzung eingehalten wird.

Die Festsetzung der Maximalhöhe auf 4,0 m ergibt sich aus der Erfahrung, die man mit dem benachbarten Plangebiet zur notwendigen Höhenbegrenzung gemacht hat.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist aufgrund der bestehenden Geländeverhältnisse die jeweilige gewachsene Geländeoberfläche im Bereich des Anlagensegmentes als sinnvollste Festsetzungsgrundlage anzusehen.

Die festgesetzte maximale Höhe von 4,0 m entspricht den Erfahrungswerten vergleichbarer Freiflächenanlagen.

Die geplanten Zufahrten zum Solarpark werden mit entsprechenden Planzeichen festgesetzt.

Standortfotos



Standort Photovoltaik-Anlage nördlich der neuen Lagerhalle



Betriebsstandort neue Lagerhalle von Neusalzaer Straße aus

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt auf dem Betriebsgelände, Flurstück 1143/6.

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes ist grundsätzlich über das vorhandene Erschließungssystem in Schönbach als gesichert zu betrachten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das anfallende Regenwasser aufgrund des geringen Versiegelungsgrades im natürlich vorhandenen System des Bodens verbleibt. Eine Ver- und Entsorgung von anderen Medien ist mit Ausnahme des herzustellenden Elektroanschlusses für die Einspeisung in das Netz nicht erforderlich.

Bei der Umsetzung der Planung ist der bestehende Leitungsverlauf der Entwässerungsleitung B600, der in der Planzeichnung eingetragen wurde, zu berücksichtigen.

Die Leitungstrasse darf nicht beschädigt werden, da sie auch weiterhin als Entwässerungshauptleitung in Funktion bleibt.

6. Ersatz von Ausgleichsmaßnahmen

Auch wenn aus naturschutzfachlicher Sicht für den vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung durchzuführen ist, war es trotzdem erforderlich, die bisher im Geltungsbereich festgesetzten Nutzungsarten entsprechend zu bewerten.

Mit der geplanten Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage werden insgesamt 2.754 m² potenzieller nutzbarer Gewerbefläche nicht mehr benötigt. Darüber hinaus werden Flächen in Anspruch genommen, die im rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplan als Ausgleichsflächen festgesetzt waren.

Die nachfolgende Bilanz beschreibt die entsprechende Bewertung.

Fläche SO Ph - Bestand M1 und M2

Bestand		Bestand WE	Planung	Planung WE	Differenz	Fläche	Bilanz
M1	Hecke	20	Photovoltaik	8	-12	2326	-27.912
M2	Grünland, extensiv	22	Photovoltaik	8	-14	1101	-15.414
						Summe	-43.326

Fläche SO Ph - Bestand GE

Bestand		Bestand WE	Planung	Planung WE	Differenz	Fläche	Bilanz
GE	GE, versiegelt (80%)	0	Photovoltaik	8	8	1779,2	14.234
GE	GE, Abstandsgrün (20%)	8	Photovoltaik	8	0	444,8	0
						2224	
						Summe	14.234

GE Gesamt 2754
M2 530
GE ohne M2 2224

Fläche M2 - Bestand GE

Bestand		Bestand WE	Planung	Planung WE	Differenz	Fläche	Bilanz
GE	GE, versiegelt (80%)	0	Grünland, exte	22	22	424	9.328
GE	GE, Abstandsgrün (20%)	8	Grünland, exte	22	14	106	1484
						530	
						Summe	10.812

Bilanz Gesamt -18.280

Dabei ergibt sich ein Defizit von 18.280 Werteinheiten, die zu ersetzen sind.

Aus diesem Grund wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, mit der sich der Grundstückseigentümer des Flurstückes 302/5 der Gemarkung Beiersdorf verpflichtet, eine neue Streuobstwiese auf mindestens 950 m² Fläche anzulegen. Dabei wurde kalkuliert, dass damit im Durchschnitt ca. 20 Punkte nach Eingriffsbewertungsmodell ersetzt werden können (950 m² x 20 Punkte = 19.000 WE). Auf diese Weise ist der ursprünglich festgesetzte Ausgleich zu 100 % kompensiert.



Ausgleichsmaßnahme

Anlegen einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 302/5 [Umwandlung von Ackerland]
Gemarkung Beiersdorf – Zeilestraße 61