

Teil B

Entwurf

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zum

Vorhaben- und Erschließungsplan

"Sondergebiet für die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik)"

Gemeinde Walldorf/Thüringen

Planfertiger

Architekturbüro
Siegbert Wagner
Dipl.-Ing.(FH) – Architekt
Postfach 1348
97753 Karlstadt

Gemeinde

Gemeinde Walldorf
98639 Walldorf/Thüringen

Vorhabenträger

Manfred u. Hannelore Feulner i.Ges.b.R.
vertreten durch Herrn Manfred Feulner
Alte Vockenroter Steige 29
97877 Wertheim
T. 09342-1062 F. 09342-1063

Karlstadt, 18.06.2004

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches der Gemeinde Walldorf/Werra und umfasst eine Fläche von ca. 9 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt,
im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich,
im Osten durch einen Betonfeldweg mit anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich,
im Westen durch die Wallbacher-Straße L 2624 und den anschließenden Außenbereich,
im Süden durch die Bundesstraße B19 und die Bahnlinie.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Walldorf:

Flurstücksnummern: 1674 (teilweise), 1675, 1676/2, 1676/3, 1677, 1678, 1679/2, 1679/3, 1680/4, 1681/2, 1681/3, 1682, 1683/2, 1685/4, 1687/3, 1687/4, 1687/5, 1687/6, 1688/4, 1688/5, 1688/6, 1688/7, 1688/8, 1688/9, 1688/10, 1689/2, 1689/3, 1690, 1691, 1692/2, 1692/3, 1693/4, 1693/5, 1693/6, 1694, 1695 (teilweise), 1696.

Die Grundstücke befinden sich in privater Hand.

Die Fläche wurde ehemals als landwirtschaftliche Fläche genutzt und 1992 zur Bebauung im Rahmen des damals geltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Walldorf“ für die damals geplante Bebauung mit einem Einkaufszentrum, durch Profilierung des Geländes, vorbereitet.
Da die Bebauung mit einem Einkaufszentrum nicht verwirklicht wurde, liegt das Gelände derzeit teilweise brach bzw. wird landwirtschaftlich genutzt.
Auf dem Gelände befindet sich derzeit lediglich eine Trafostation der TEAG - Thüringer Energie AG.

2. Anlass der Planaufstellung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) „Sondergebiet Einkaufszentrum Walldorf“ aus dem Jahr 1992 wurde durch die Gemeinde Walldorf aufgehoben, da das Vorhaben „Neubau eines Einkaufszentrums“ nicht verwirklicht wurde und durch den Grundstückseigentümer eine neue Nutzung beabsichtigt wird.
Die Gemeinde Walldorf unterstützt den Vorhabenträger in seinem Interesse an der möglichst raschen Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen zur

Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage

zur Einspeisung von aus natürlichen, regenerativen Quellen erzeugten Stromes in das öffentliche Stromversorgungsnetz.

Die Stromeinspeisung wird auf gesetzlicher Grundlage gefördert. Der hierfür geltende Vorhaben- und Erschließungsplan „Sondergebiet für die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik)“ enthält als qualifizierter Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die neue städtebauliche Ordnung. Mit dem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit, einem Dritten die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zu übertragen.

3. Tangierende Planungen

Für die Gemeinde Walldorf gilt derzeit der Entwurf des Flächennutzungsplanes von 2002.

Das Plangebiet ist in der Fachplanung Landschaftsplan „Verwaltungsgemeinschaft Amt Sand“ von 1999 erfasst.

Im Umfeld des Sondergebietstandortes, südlich der Bundesstrasse B19, ist gemäß Bauleitplanung das Mischgebiet „Ehemaliger Kohleumschlagplatz“ vorgesehen.

4. Bestehende Nutzungsstrukturen

4.1 Allgemein

Die im Geltungsbereich des ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Walldorf“ befindlichen Baulandflächen werden derzeit nicht genutzt und liegen seit der Planaufstellung 1992 brach.

Nutzungskonflikte durch die im Geltungsbereich des Vorhaben- u. Erschließungsplanes „Sondergebiet für die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik)“ geplante Art und das geplante Maß der Nutzung, mit der vorhandenen Nutzung in den umliegenden Gebieten, sind derzeit nicht zu erkennen.

4.2 Biotopverdachtsflächen nach § 18 ThürNatG

In der Biotopkartierung von 1997 der schutzwürdigen Biotope nach § 18 ThürNatG sind amtlich keine geschützten Biotope im Planungsbereich verzeichnet.

4.3 Altlasten

Die Fläche wurde ehemals als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Altlasten, auch militärische, werden dort nicht vermutet.

4.4 Leitungsbestand

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich bereits Erschließungsleitungen zur Ver- bzw. Entsorgung mit

- Trinkwasser

- Gas
- Strom
- Telekommunikation.

Im Geltungsbereich südlich verläuft parallel zur Bundesstraße B19 eine 30 kV-Freileitung.

Weiterer Leistungsbestand ist derzeit nicht bekannt.

5. Geplante Nutzung

Das Plangebiet soll als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, eingeschränkt für die Nutzung von Solarenergie, genutzt werden.

Vorgesehen ist die Bebauung mit einer stationären Freiflächen-Photovoltaikanlage, zugehörigen Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen (= Übergabe- bzw. Trafostation), zur Gewinnung von Strom aus Sonnenlicht und dessen Einspeisung in das öffentliche Stromversorgungsnetz.

6. Erschließung

Die erforderlichen Erschließungsanlagen werden, soweit sie nicht bereits vorhanden sind, im Zuge der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen des städtebaulichen Vertrages errichtet und finanziert und im Anschluss, der Gemeinde Walldorf mit allen Rechten und Pflichten übereignet.

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über den vorhandenen befestigten öffentlichen Weg südöstlich parallel zur dortigen Geltungsbereichsgrenze. Verkehrswege innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht vorgesehen.

6.2 Stromversorgung/Stromabnahme

Versorgungsträger ist
TEAG – Thüringer Energie AG
Schwerborner-Str. 30
99087 Erfurt

Die Erschließung ist gesichert.

6.5 Trinkwasserversorgung

Versorgungsträger ist der
Kommunale Wasser- und Abwasserzweckverband Meininger Umland (KWA)
Die Erschließung ist gesichert.

6.6 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser fällt durch die vorgesehene Nutzung des Baugebietes nicht an. Niederschlagswässer werden durch die vorgesehene Nutzung des Baugebietes nicht konzentriert gesammelt, sondern können ungehindert am Niederschlagsort natürlich versickern.

Die Rückhaltung der Niederschlagswässer, wird durch die vorgesehene Durchgrünung unterstützt.

6.7 Telekommunikation

Versorgungsträger ist

Deutsche Telekom AG
Niederlassung Suhl
AKrGr SuN Gera
Postfach 101280

07543 Gera

Die Erschließung ist gesichert.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Sondergebietsflächen sollen so naturnah wie möglich erhalten werden.

7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Die Photovoltaikanlagen sind durch ihre offene Konstruktion wasserdurchlässig und besitzen nur punktuelle Stützungen. Private Flächenbefestigungen sind nicht vorgesehen.

7.2 Grünflächen

Zur ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes sind die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen aufgezeigten Vorgaben zur Grünordnung umzusetzen. Die Bepflanzung erfolgt mit standorttypischen Pflanzen, um auch der einheimischen Fauna einen entsprechenden Lebensraum zu schaffen. Vorhandene Baum- und Strauchbestände werden, soweit sie die Umsetzung der Bebauungsplanung nicht deutlich behindern, weitestgehend erhalten und architektonisch integriert.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist die Umweltverträglichkeitsprüfung für Bebauungspläne welche aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden, im Rahmen der geltenden Gesetzeslage, durch den Vorhabenträger finanziert.

Festlegungen hierzu sind im abzuschließenden Durchführungsvertrag getroffen. Im Zuge der Bearbeitung des Grünordnungsplanes sowie der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde festgestellt, dass darüber hinausgehende Untersuchungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich werden.

Weiterhin ist festzustellen, dass Freiflächenphotovoltaikanlagen im Anhang 1 – UVP-pflichtige Vorhaben – entsprechend dem UVP – Gesetz, nicht genannt sind.

9. Kosten

Geschätzte Kosten des Vorhabens einschließlich der Erschließungsmaßnahmen:
ca. 10.000.000,00 EUR (ohne MwSt.).

10. Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Bestandteile sind der Teil A Planzeichnung und Teil B Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie

Der Grünordnungsplan mit seinen Bestandteilen:

1. Naturschutzrechtliches Gutachten zur Eingriffsregelung nach ThürNatG, Grünordnung vom August 2003
2. Anlage 2: Bestandsplan zum Grünordnungs-Maßnahmenplan vom 01.08.2003
3. Anlage 3: Konfliktplan zum Grünordnungs-Maßnahmenplan vom 14.08.2003
4. Anlage 4: Maßnahmenplan/Grünordnung vom 14.08.2003

Die in den einzelnen Bestandteilen des Vorhaben- und Erschließungsplanes getroffenen Festsetzungen, insbesondere diese zu den Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. zur Grünordnung, sind vollinhaltlich durch den Erschließungsträger umzusetzen.

**Architekturbüro
Wagner**