

Gemeinde Roßbach
Bebauungsplan
„Industrie- und
Gewerbegebiet Esterndorf“

Änderung durch Deckblatt Nr. 1
(SO Erneuerbare Energien Esterndorf)

Begründung

Verfahrensstand

Entwurf zu den Verfahren gem. den §§ 3.2 und 4.2 BauGB

Planungsträger

Gemeinde Roßbach
Münchsdorfer Str. 27
94439 Roßbach

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

20.05.2021

Inhalt

1	Planungsrechtliche Gegebenheiten	3
2	Veranlassung, Begründung der Änderung.....	3
3	Planungsziele	3
4	Rahmenbedingungen und Vorgaben	3
4.1	Lage im Raum.....	3
4.2	Naturräumliche Situation	4
4.3	Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation.....	4
4.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
4.5	Schutzgebiete und geschützte Objekte	5
4.6	Weitere Vorgaben	5
5	Begründung einzelner Festsetzungen	6
6	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung	6
7	Auswirkungen der Planung.....	7
8	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	7
9	Weitere Erläuterungen.....	7
10	Flächenbilanz	8

Umweltbericht

1 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Esterndorf“ wurde am 16.03.1995 vom Gemeinderat Roßbach als Satzung beschlossen und am 03.08.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Veranlassung, Begründung der Änderung

Der rechtsgültige Bebauungsplan weist den Geltungsbereich als Gewerbe- bzw. Industriegebiet aus. Abgesehen von dem bereits niedergelassenen Betrieb im Nordosten besteht auf absehbare Zeit keine Nachfrage hinsichtlich der Neuansiedlung von Gewerbe- oder Industriebetrieben am Standort. Vor diesem Hintergrund soll ein Teilbereich für regenerative Energiegewinnung genutzt werden. Entsprechend soll der mittlere Teil durch Deckblatt als Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden.

3 Planungsziele

Die Gemeinde verfolgt mit der Bebauungsplanänderung folgende Entwicklungsziele:

- **Anpassung** der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans an die **aktuelle Bedarfssituation**
- Stärkung der **dezentralen, regenerativen Energiegewinnung** im Gemeindegebiet
- **Anbindung** der Photovoltaikanlagen an eine bestehende gewerbliche Nutzung
- Beitrag zum **Bodenschutz** und Verbesserung des **Wasserrückhaltevermögens** durch Umwandlung von Acker- in extensive Grünlandnutzung
- **landschaftliche Einbindung** durch Eingrünungsmaßnahmen

4 Rahmenbedingungen und Vorgaben

4.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Roßbach liegt am nördlichen Rand des Landkreises Rottal-Inn. Nach dem Regionalplan der Region 13 liegt die Gemeinde Roßbach in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nordöstlich des Weilers Esterndorf und grenzt auf seiner Nordseite an die St2115 an. Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem Flurstück Fl.Nr. 399/2, Gemarkung Untergrafendorf.

4.2 Naturräumliche Situation

Naturraum	060-A Isar-Inn-Hügelland
Geländegestalt	schwach geneigt (ca. 2 %), nordexponiert
Geologischer Untergrund	Obere Süßwassermolasse, ungegliedert - Ton, Schluff, Mergel, Sand, im O auch Kies, alpenrandnah als Festgestein
Böden	Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)
Wasser	keine Oberflächengewässer Grundwasserflurabstand: ca. 3 m

4.3 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

gesamter Geltungsber.: Landwirtschaft (Acker)

Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

Nordosten	Gewerbebetrieb
Südosten	Brachfläche
Süden	Flurweg
Westen	Landwirtschaft (Acker)
Norden	Staatsstraße (St2115)

4.4 Planungsrechtliche Vorgaben

rechtsgültiger Flächennutzungsplan	Industriegebiet (Nord-Ost-Teil) Gewerbegebiet (übrige Fläche)
rechtsgültiger Bebauungsplan	Industriegebiet (nördlich Freileitung 110 KV) Gewerbegebiet (südlich Freileitung 110 KV)



rechtsgültiger Bebauungsplan

4.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des
BNatSchG /
BayNatSchG

im Geltungsbereich nicht vorhanden

wasserwirtschaftliche
Schutzgebiete

im Geltungsbereich nicht vorhanden

Boden-/Baudenkmäler

im Geltungsbereich nicht vorhanden; unmittelbar westlich
angrenzend (FI.Nr. 400): Siedlung vor- und
frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-2-7343-0367); nördlich
angrenzend (FI.Nr. 50): verebnetes Grabenwerk und
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-2-7343-
0369); östlich benachbart (FI.Nr. 198, 399/1): Siedlung oder
Schürfgruben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-2-
7343-0368) ; östlich benachbart (FI.Nr. 45): Schürfgruben
und Siedlung der römischen Kaiserzeit, des Mittelalters oder
der frühen Neuzeit (D-2-7343-0360)

andere Schutzgebiete

im Geltungsbereich nicht vorhanden

4.6 Weitere Vorgaben

Biotopkartierung

keine erfassten Biotope im Geltungsbereich

5 Begründung einzelner Festsetzungen

zu T1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen ermöglichen die Nutzung erneuerbarer Energien nach dem EEG 2019. Die Eingriffe in den Boden werden durch die Festsetzung einer fundamentlosen Aufständering mit gerammten, gering dimensionierten Stahlprofilen minimiert. Mit der Höhenbegrenzung der baulichen Anlage wird ungewünschten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Blendeffekten entgegengewirkt. Die Zulässigkeit der Errichtung des Trafogebäudes außerhalb des Baufensters am Südrand ermöglicht eine flexible Reaktion auf die spätere Einspeisungsregelung bei gleichzeitiger Sicherstellung ausreichender Eingrünung. Die Festsetzung eines Mindestabstandes des Zauns zur Geländeoberfläche von 15 cm dient der biologischen Durchgängigkeit für Kleintiere.

Für die Verkehrssicherheit der angrenzenden St 2115 gebotene Nutzungseinschränkungen (Anbauverbotszone 20m, Unzulässigkeit von Zufahrten, Freihaltung des Sichtdreiecks einer angrenzenden Privatzufahrt, Mindestabstand Baumpflanzungen) wurden bei den planlichen und textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

zu T3 Blendschutz

Eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch vorübergehende Blendwirkungen ist potenziell für die westlich und südwestlich der Anlage in einem Abstand von 130 bis 140 m befindlichen Anwesen Esterndorf 2, 4, 6, 8, und 10 gegeben. Die festgesetzte Strauchbepflanzung am westlichen Rand des Geltungsbereichs kann dem entgegenwirken. Die ergänzenden Festsetzungen unter T3 dienen dazu, nach Inbetriebnahme dennoch auftretenden Blendwirkungen entgegenzuwirken.

zu T4 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Einbindung des Vorhabens in die Landschaft sowie der Vermeidung von Blendwirkungen auf Wohngebäude im näheren Umfeld (v.a. Esterndorf). Entsprechend § 40, Abs. 4 BNatSchG wird ausschließlich die Verwendung autochthoner Gehölze und Ansaaten festgesetzt.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die durch die Deckblattänderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind erheblich geringer als die Eingriffe, die mit den bestehenden Baurechten auf Grundlage des Bebauungsplans vom 03.08.1995 verbunden wären. Dementsprechend sind keine Eingriffsbilanzierung sowie Nachweise von ökologischen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7 Auswirkungen der Planung

Ökologische und freiraumstrukturelle Auswirkungen siehe Umweltbericht

8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn ist nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat (s.a. Umweltbericht). Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich.

9 Weitere Erläuterungen

9.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der PV-Anlage erfolgt über den bestehenden Flurweg auf der Südseite.

9.2 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

9.3 Oberflächenwasser

Die Wasserrückhaltefunktion auf der Fläche wird durch die Umwandlung von Acker- in Dauergrünlandnutzung verbessert.

9.4 Abwasserbeseitigung

Abwasser fällt nicht an. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist nicht erforderlich.

9.6 Abfallentsorgung

Abfälle fallen nicht an.

9.5 Denkmalschutz

Im näheren Umfeld sind vier Bodendenkmäler amtlich registriert (s. Kap. 3.5 und entsprechender Vermerk unter „C Hinweise“).

9.7 Altlasten

Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes sind nicht bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

9.8 Energieversorgung

Die Anbindung an das elektrische Leitungsnetz der E.ON AG ist als gesichert zu betrachten. Die Abgabe von erneuerbarer Energie ist im EEG 2019 geregelt. Die Einspeisung in das Versorgungsnetz erfolgt am Südrand des Geltungsbereichs (20-kV-Kabel unter Flurweg zwischen UW Roßbach und TH314027 Untergrafendorf).

10 Flächenbilanz

Nettobaufläche	10.391 qm
Private Grünflächen	1.557 qm
Flächen und Maßnahmen der Landschaftspflege	1.927 qm
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	13.875 qm