

STADT **LIPPSTADT**

Begründung

Bebauungsplan Nr. 125 1.Änderung Dedinghausen, Thingstraße

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

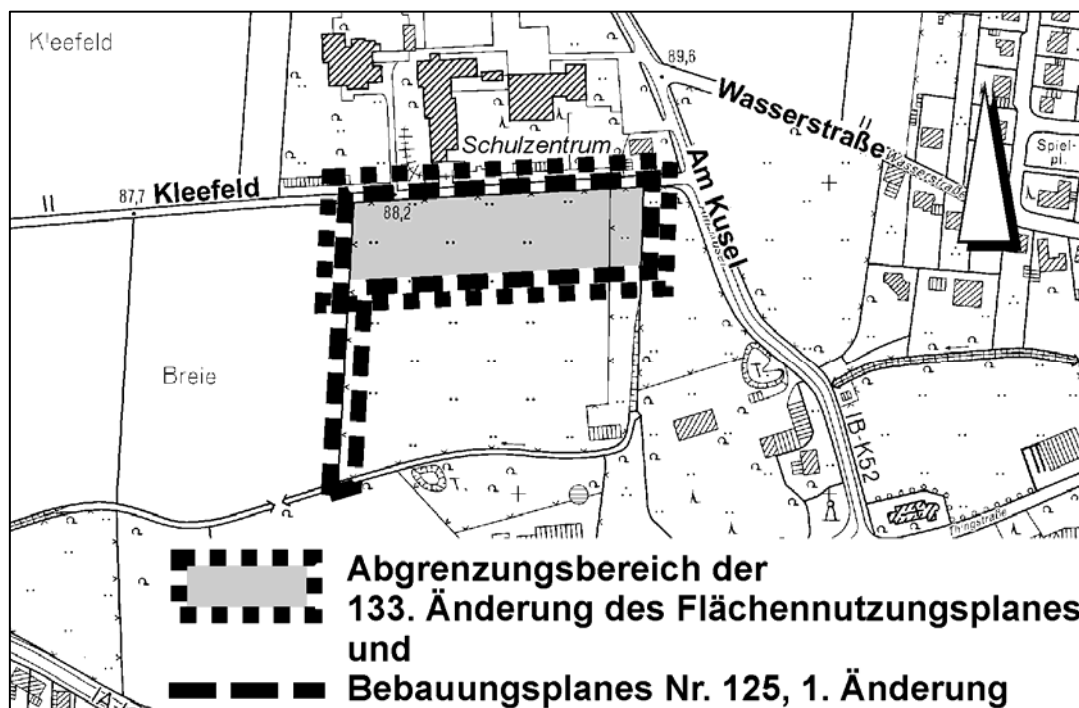
1	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	2
1.1.1	Flächennutzungsplan	2
1.1.2	Bebauungsplan	2
1.1.3	Planverfahren	2
2	Ausgangssituation und Planungsziel.....	3
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	4
3.1	Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung.....	4
4	Erschließung.....	4
4.1	Verkehrliche Erschließung	4
4.2	Ver- und Entsorgung.....	4
4.2.1	Versorgung	4
4.2.2	Schmutzwasserentsorgung	4
4.2.3	Regenwasserentsorgung	4
5	Denkmalschutz	4
6	Hochwasserschutz	4
7	Umweltbericht.....	5
7.1	Immissionsschutz.....	5
7.2	Naturschutz- und Landschaftspflege	5
7.2.1	Bestand.....	5
7.2.2	Eingriffsabschätzung	5
7.2.3	Eingriffsbilanzierung	6
7.2.4	Kompensationsmaßnahmen	7
8	Flächenbilanz.....	7
9	Kostenbilanz	7
10	Anhang	8

Stadt Lippstadt
Fachdienst 61/Planung

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Änderung Nr. 125 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern zugunsten eines Sondergebietes ‚Photovoltaikanlage‘.

1.1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 125 Thingstraße aus dem Jahr 2003 setzt im Planbereich eine landwirtschaftliche Fläche fest.

1.1.3 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 31.05.07 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 125 Dedinghausen Thingstraße zu ändern. Das Verfahren zur 133. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt werden. Ziel der Bauleitplanung ist es, in einem Sondergebiet die Errichtung von Solaranlagen zuzulassen.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Der Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes beabsichtigt südlich der Straße Kleefeld – südlich des Schulgeländes – 8 Photovoltaikmodule in zwei Reihen zu errichten. Es handelt sich hierbei um Anlagen, die automatisch dem Sonnenstand nachgeführt und jeweils auf einem Baukörper montiert werden. Die Baukörper haben ein Außenmaß von 3,90 m x 3,90 m und eine Höhe von ca. 3,00 m, so dass die maximale, theoretische Höhe der gesamten Anlage, Gebäudehöhe mit senkrecht gestelltem Photovoltaik-Modul ca. 10,77 m beträgt. Einige Gebäude erhalten eine Erweiterung um 3,20 m, so dass sich die Außenmaße dieser Gebäude auf 3,90 m x 7,10 m vergrößern.

Sie sollen dreiseitig geschlossen sein und zum einen für die Lagerung von Heu und Stroh, zur Aufstellung der Steuerungstechnik und zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen dienen.

Aus dieser Nutzung und aus der Pferdehaltung resultiert auch das geplante Maß der Gebäude.

Als Konstruktion der Gebäude ist eine Stahlkonstruktion mit Betondecke angedacht, deren Außenwände dreiseitig mit Stahl-Trapezblechen verkleidet werden.

Da sich auf der Seite des Schulgeländes am Kleefeld eine 10 kV Station befindet, ist eine nur sehr geringe Wegstrecke zur Einspeisung zu überwinden.

Die Anlage verspricht mit ihren 8 x 72 Modulen eine Leistung von 105.979 kWh/Jahr.

In der Örtlichkeit wird die Fläche nach Norden durch die Bebauung des Schulkomplexes, nach Osten und Süden durch Baumbestand optisch abgeschirmt, so dass negative Auswirkungen auf das Ortsbild nicht zu befürchten sind.

Da keine grundsätzlichen städtebaulichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkte gegen die Anlage sprechen, sollen der Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan für diesen Teilbereich geändert werden.

Die Prüfung möglicher Alternativen für dieses konkrete Vorhaben infolge der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung ergab keine Änderung der Planung aus folgenden Gründen:

Die geplante Solaranlage orientiert sich aus technischer Sicht nur an der Sonneneinstrahlung und ist an einen Einspeisepunkt in das Stromnetz gebunden. Insofern kann die Anlage theoretisch an vielen Orten der Stadt aufgestellt werden. Die Planung solcher Anlagen in Gewerbegebieten ist zwar sinnvoll, insbesondere auf Dächern großvolumiger Industrieanlagen. In der Praxis vermindert jedoch eine solche Planung die bauliche Flexibilität der Betriebe, so dass dieser Wunsch als generelle Leitlinie eher nicht umgesetzt werden kann.

Die Planung auf Freiflächen nimmt in Gewerbegebieten Standorte in Anspruch, die mit hohem kommunalem Investitionsaufwand verbunden waren. Hier wurden Infrastruktureinrichtungen technischer Art und Straßenanschlüsse realisiert, die für eine Solaranlage nicht benötigt werden. Es ist auch nicht zu erwarten, dass Synergieeffekte hierdurch erzielt werden. Deshalb ist es einerseits nicht grundsätzlich sinnvoll, diese Anlagen in Gewerbegebieten zu konzentrieren und andererseits nicht möglich, ihre Ansiedlung ähnlichen Regeln zu unterwerfen, wie sie für Windkraftanlagen angewendet werden.

Da bereits weite Bereiche der Landschaft durch die Landschaftsplanung, die Ausweisung von Landschafts- und Naturschutzbereichen, vor einer Inanspruchnahme durch solche Anlagen geschützt sind, bleibt der Stadt Lippstadt derzeit nur eine Ein-

zelfallbetrachtung, die, im Regelfall im Rahmen der Bauleitplanung, alle planungsrelevanten Aspekte gegen- und untereinander abwägen muss.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll ausschließlich der Errichtung der geplanten Photovoltaikanlagen dienen. Als untergeordnete Nutzung ist vorgesehen, die Sockelgebäude der Anlagen für unterschiedliche landwirtschaftliche Zwecke herzurichten. Deshalb wurde für den Planbereich ein 'Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung ‚Photovoltaikanlagen' festgesetzt.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße ‚Am Kusel' und den Wirtschaftsweg Kleefeld an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

4.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Eine Schmutzwasserentsorgung ist für diese Nutzung nicht erforderlich.

4.2.3 Regenwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser versickert auf dem Grundstück.

5 Denkmalschutz

Südöstlich des Planbereiches befinden sich – lt. Amt für Denkmalpflege – 3 denkmalwerte baulichen Anlagen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Es handelt sich hier um die Gebäude ‚Am Kusel 6 und Thingstraße 4 (2 Gebäude).

6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

7 Umweltbericht

7.1 Immissionsschutz

Die geplante Anlage verursacht keine unzumutbaren Emissionen in den Bereichen „Lärm, Staub, Gerüche oder Licht“.

Die Sicht auf die Solarzellen wird generell eingeengt durch die Tatsache, dass der Passant – aus welcher Richtung auch immer – aus einer zur Fläche relativ niedrigen Position auf eine Schräge blickt, die sich an dem Sonnenverlauf ausrichtet, d.h. möglichst senkrecht zu den Sonnenstrahlen. Nach dem physikalischen Prinzip „Einfallswinkel = Ausfallswinkel“ wird also die Kollektorfläche nicht das Sonnenlicht widerspiegeln, sondern nur den Himmel selbst. Insofern wird eine Blendwirkung nicht gegeben sein. Die Stellmotoren für die Anlage werden nach dem Stand der Technik die umliegende Wohnnutzung nicht beeinträchtigen. Diese Geräusche werden im Umgebungslärm untergehen und während der lärmrelevanten Nachtzeit gänzlich entfallen.

Die Anlage löst keinen Verkehr aus, so dass auch diese Emissionen entfallen.

7.2 Naturschutz- und Landschaftspflege

7.2.1 Bestand

Als Biotoptyp vom Eingriff betroffen sind eine Wiese und ein Weideland im Besitz des zukünftigen Anlagenbetreibers. Das Flurstück 156-24 befindet sich in der Gemarkung Dedinghausen, Flur 3.

Die Fläche beträgt insgesamt 25.873 m², von denen ca. 10.000 m² als „Sonstiges Sondergebiet“ für die geplante Anlage ausgewiesen sind. Sie liegt an den Straßen Kleefeld und Am Kusel, am nord-westlichen Rand des Dorfkernes von Dedinghausen.

Die Nordseite des Grundstücks wird durch die Straße „Am Kleefeld“ begrenzt und das Schulzentrum der Westfalen Akademie Dortmund mit der Grundschule Dedinghausen.

Südlich dieser Fläche grenzt ein gehölzbestandener Graben an. Dieser mit Eschen und Stieleichen bestandene Graben übernimmt neben dem alten Baumbestand der Gehöfte und der öffentlichen Freiflächen die Vernetzungsfunktion in die freie Landschaft hinein und bildet eine optische Abschirmung des Bauvorhabens nach Süden. Im Bebauungsplan Nr. 125 ist dem Graben ein beidseitiger Schutzstreifen von 5 m zugeordnet und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als schützenswerter Landschaftsbestandteil festgesetzt.

Im Westen schließt sich eine weitere Wiese an.

Im Landschaftsplan liegt die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches der Landschaftsplanung und ist somit Siedlungsfläche.

7.2.2 Eingriffsabschätzung

Auf der bestehenden Wiese und Weide ist beabsichtigt, 8 Photovoltaik-Module zu errichten. Diese stehen auf den Dächern kleinerer Gebäude mit den Außenmaßen von 3,90 m x 3,90 m bzw. 3,90 m x 7,10 m und einer Höhe von ca. 3,00 m. Es wird auf der gesamten Fläche von ca. 10.000 m² eine Fläche von 209,04 m² überbaut. Dies entspricht einem Anteil der geplanten, überbauten Fläche von ca. 2,0 %. Durch

den Bau der Module direkt entlang am Kleefeld wird die Nähe zur 10 kV Station zur Einspeisung auf der gegenüberliegenden Straßenseite optimal ausgenutzt und somit die Leitungsführung optimiert.

Die gewählte Lage ist für den Standort Dedinghausen eine zentrale, aber doch gut abgeschirmte und in der Kombination mit der großen Schulanlage eine Möglichkeit, die geplanten Module in das Landschaftsbild einzubinden.

7.2.3 Eingriffsbilanzierung

Das Planungsbüro Bussmann erstellte die Erfassung und Bewertung von Bestand und Planung nach der Arbeitshilfe „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

Der vorhandene Boden, der hier als Intensivwiese/-(mäh)weide, mäßig und artenarm ausgebildet ist, wird in seiner Fläche nur gering bebaut (Grundfläche 10.000 m², davon überbaut 209,4 m² [2 %]). Das typische vorhandene Landschaftsbild mit seinem vorhandenen Bewuchs entlang der Grundstücksgrenzen bettet die geplante Anlage in sich ein. Das Grundstück wird laut Biotoptypenwertliste mit dem Code 3.4 - Intensivwiese, -weide, artenarm mit dem Grundwert A 3 kartiert.

Ausgangswert: Wirtschaftsgrünland
Intensivwiese/ -(mäh)weide, artenarm, Biotopwert 3

Überbaute Fläche		Biotopwert		Flächenwert
209,04 m ²	x	3	=	627,12 m ²
max. Verschattung durch waagerechten Kollektor		Biotopwert vermindert		Flächenwert
615 m ²	x	1,5	=	922,50 m ²

gesamte Fläche:

$627,12 \text{ m}^2 + 922,50 \text{ m}^2 = 1.549,62 \text{ m}^2$ zu kompensierende Fläche

Ausgangswert: Hecke, Wallhecke
mit lebensraumtypischen Gehölzen

mehrrichtig (3) kein regelmäßiger Formschnitt, Biotopwert 6

Baumreihe, Baumgruppe, Alleen
aus lebensraumtypischen Baumarten > 70 %
(hier: Linden, Eichen, Ahorn),
Einzelbaum, lebensraumtypisch

Biotopwert 6

Berechnung der zu kompensierenden Fläche

zu kompensierende Fläche		Biotopwert		Flächenwert
1.549,62 m ²	x	3	=	516,54 m ²

Der Biotopwert vermindert sich von 6 WP auf 3 WP, da die Fläche, auf der die Alleebäume stehen bzw. die Hecke gepflanzt wird, bereits einen Wert von 3 WP hat.

Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen = 516,54 m²

7.2.4 Kompensationsmaßnahmen

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind direkt auf dem Grundstück vorgesehen.

Festgesetzt ist eine dreireihige Heckenbepflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze, bestehend aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (Länge der Grenze ca. 176 m). In der Tiefe der geplanten Anlage werden in die Hecke ca. 5 Einzelbäume gepflanzt.

Eine zweireihige Heckenbepflanzung in der Länge von ca. 50 m ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze geplant. Diese Hecke schließt die Bewuchslücke des vorhandenen Bewuchses zum Kleefeld.

Allein die geplanten Heckenbepflanzungen weisen eine Fläche von ca. 1250 m² aus, was eine Überschussfläche zur benötigten Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von 733,46 m² darstellt. Somit wird zugunsten der Einbindung der Gebäude in die Landschaft mehr als doppelt soviel Fläche für diese Maßnahmen bereitgestellt, als gefordert.

Des Weiteren ist eine Anpflanzung von mindestens 6 Alleebäumen entlang des Kleefeldes im Abstand von 10-15 m vorgesehen. Hier werden in Anlehnung an die bestehende Vegetation Linde, Eiche oder Ahorn als Hochstamm gepflanzt. Diese Maßnahme dient auch zur Einbindung in das Landschaftsbild und wurde zusätzlich vom Kreis Soest gefordert, da der Eingriff in das Landschaftsbild nicht bilanziert wurde.

8 Flächenbilanz

Die neu geschaffene überbaute Fläche im Planbereich beträgt ca. 10.000 m².

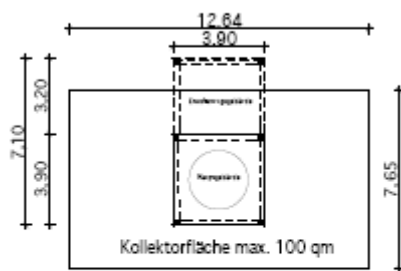
9 Kostenbilanz

Die öffentliche Erschließung ist vorhanden und endgültig ausgebaut.

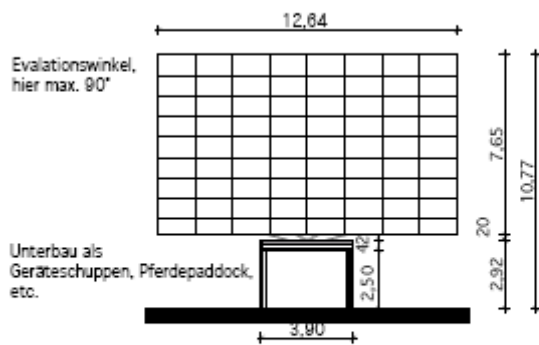
10 Anhang

1) Skizze der geplanten Anlage

Errichtung von 8 Helio St 12 - Zweiachsig geführte Photovoltaikanlage



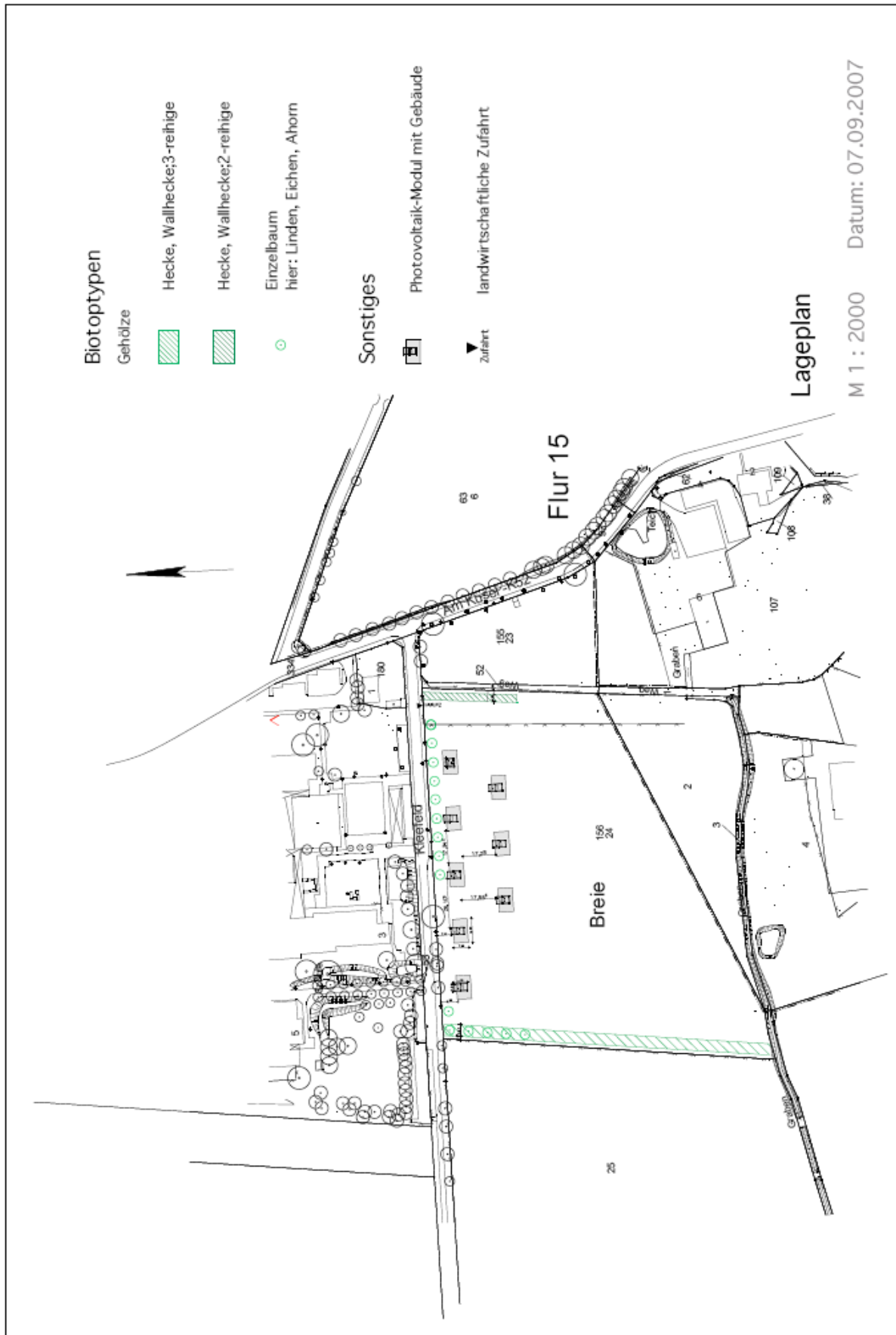
System - Skizze einer
72 Modul -Photovoltaikeinheit



System

Bauherr: Bernd Lucker Corzilius - Thingstraße 5 - 59558 Lippstadt

2) Lageplan der geplanten Anlage



3) Foto eines Pilotanlage



Lippstadt, den 08.11.2007

gez. Sarx
Dipl.-Ing.