

Ludwig A. Bauer  
Dipl.-Ing. Architekt  
Dipl. Wirtschafts-Ing.  
Am Kalvarienberg 15  
94051 Hauzenberg  
Tel.: 08586/2051+2052  
Fax: 08586/5772  
e-mail: architekturbauer@gmx.de

**GEMEINDE**



**BREITENBERG**

---

# **BEBAUUNGSPLAN**

MIT INTEGRIERTEM

## **Grünordnungsplan**

**„SO – Solaranlage + GE (E)**

**Breitenberg“**

GEMEINDE:

BREITENBERG

LANDKREIS:

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

**PLANLICHE UND TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

---

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## Nutzungsschablone für Solaranlage

Sondergebiet	<b>SO</b>	Anlagen für Sonnenenergie- nutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) Gebäuden	0,26	Th 2,80 Ah 5,80	Traufhöhe von max. 2,80 m max. Höhe von Solartürmen 5,80 m

## Nutzungsschablone für eingeschränktes Gewerbegebiet

	<b>GE (E)</b>	eingeschränktes Gewerbegebiet	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	Th 7,50	Traufhöhe von Gebäuden max. 7,50 m
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2		



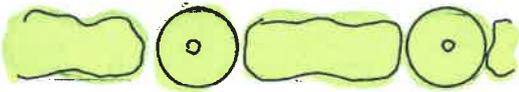
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze

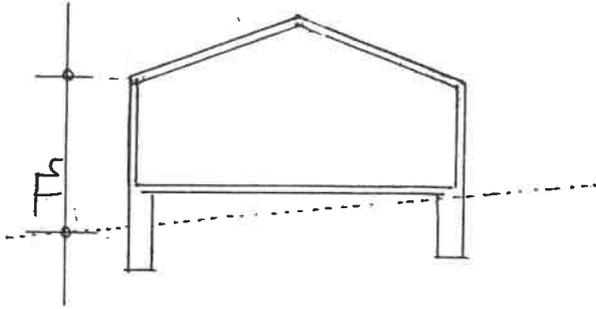


Gitterzaun, h = 2,50 m



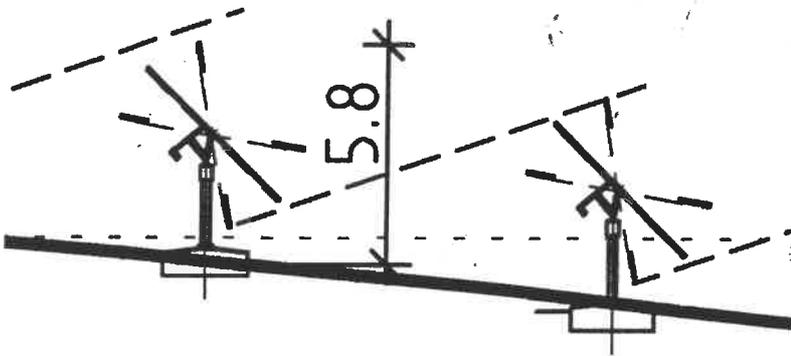
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung  
von Natur und Landschaft

## REGELQUERSCHNITTE für Solaranlage



Gebäude / Nebengebäude

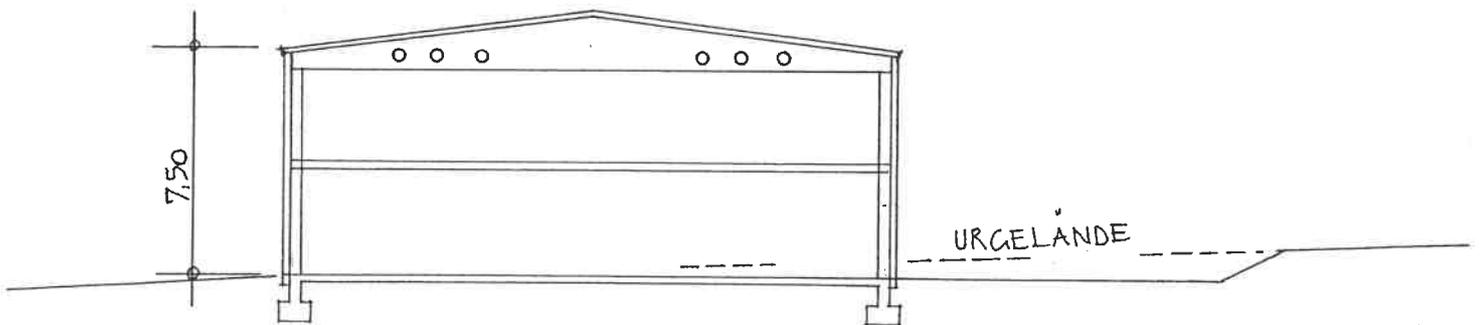
- Flach-, Pult- oder Satteldach
- Dachneigung max. 15°
- Gründach möglich
- Traufhöhe (Th) max. 2,80 m ab natürlichem Gelände



Solartürme

- Ständertürme aus Metall
- Anlagenhöhe (Ah) max. 5,80 m ab natürlichem Gelände

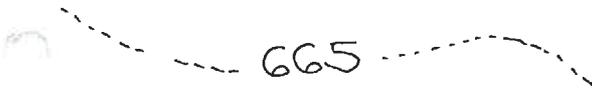
## REGELQUERSCHNITT für eingeschränktes Gewerbegebiet



# PLANZEICHEN ALS HINWEISE



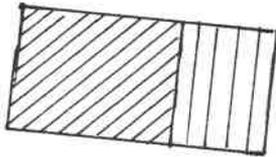
Bestehende Grundstücksgrenze und Grenzsteine



Höhenschichtlinie (entnommen der Top. Karte Bayern des Bayer. Vermessungsamtes)

286

Flurnummer



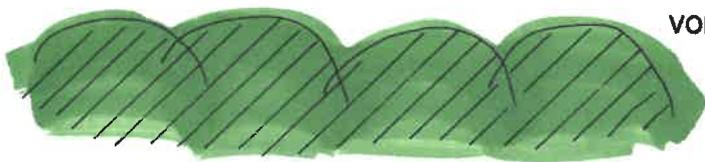
best. Haupt- und Nebengebäude



Einfahrt



vorhandenes Gehölz / Einzelbaum



vorhandener Wald

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

**SO**

Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO

**GE (E)**

eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8

BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzungen

### 2.1 Maß der baulichen Nutzung bei Solaranlage

**0,26**

**GRZ** (Grundflächenzahl)

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung bei eingeschränktem Gewerbegebiet

**0,6**

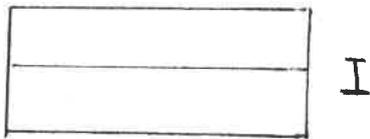
**GRZ** (Grundflächenzahl)

**1,2**

**GFZ** (Geschossflächenzahl)

### 2.3 Zahl der Vollgeschosse sowie Gebäudeform bei Solaranlage

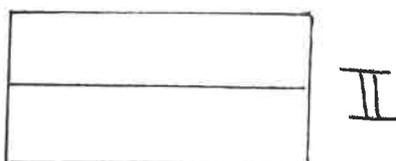
2.3.1



1 Vollgeschoss zulässig

Satteldach oder Pultdach

2.3.2



2 Vollgeschosse zulässig

Satteldach

## **2.4 Bauweise**

○

Offene Bauweise

## **3. Zweckbestimmung der baulichen Anlage**

3.1 Die Zweckbestimmung des Sondergebietes dient ausschließlich Erneuerbarer Energien an der Stromversorgung.

3.2 Die Zweckbestimmung des GE (E) dient ausschließlich einem eingeschränkten Gewerbegebiet.

## **4. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen**

### **4.1 Allgemeine Gestaltung:**

Die baulichen Anlagen sollen sich dem vorhandenen Landschaftsbild anpassen.

### **4.2 Gestaltung des Geländes:**

4.2.1 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt. Deshalb sind Aufschüttungen und Abgrabungen lediglich in einem Umfang von max. 0,60 m möglich.

4.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Straße darzustellen und bedürfen der Genehmigung.

Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null).

### 4.3 Gestaltung der baulichen Anlagen für eingeschränktes Gewerbegebiet:

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	7° - 18°
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot oder Blechdach
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 7,50 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

### 4.4 Gestaltung von Nebengebäuden bei eingeschränktem Gewerbegebiet

4.4.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes und an das Gelände anpassen.

4.4.2 Wandhöhe  
freistehender Nebengebäude: Ab natürlicher Geländeoberfläche  
max: 5,00 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

#### **4.5 Fassaden bei eingeschränktem Gewerbegebiet**

Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich – wegen des Landschaftsbildes – in verputztem Mauerwerk auszuführen. In diesem speziellen Falle sind großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik oder Metall unzulässig.

### **5. Textliche Hinweise**

- 1) Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahme zuzuführen.
- 2) Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

- 3) Die Streifen zwischen den Solartürmen sollen als extensive Grünfläche genutzt werden.

## 6. Elektrische Leitungen

Für die elektrischen Erdleitungen ist ein 1,00 m breiter Grünstreifen für die Leitungen im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie vom e.on-Regionalzentrum Regen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen - dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern - ist dem e.on-Regionalzentrum rechtzeitig zu melden.

## 7. Textliche Festsetzungen des Umweltberichtes

- 7.1 Vorbelastungen des Landschaftsbildes liegen nicht vor. Aufgrund der Lage ist die Fläche nicht stark exponiert und von Weitem – bedingt durch die starken Eingrünungen – auch nicht besonders einsehbar.  
Es handelt sich um einen Süd-Hang.
- 7.2 Die Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.  
Dadurch ergeben sich folgende textliche Festsetzungen:

**Ausgleichsbedarf:** 8.734,08 m<sup>2</sup>

### Ausgleichsmaßnahmen:

- a) Aufwertung der Aufstellflächen bei Solaranlage:  
aus bisherigem Acker wird extensives Grünland wird nicht gewertet
- b) Aufwertung durch Extensiv-Wiesenflächen im Bereich des Bebauungsplanes  
6.325,57 m<sup>2</sup>
- c) Aufwertung durch Umbau des bestehenden  
Fichtenholzbestandes bei Flur-Nr. 405 (Tfl) und 406 (Tfl),  
Gemarkung Breitenberg (Ökokonto) 2.408,51 m<sup>2</sup>

### 7.3 Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen:

- a) Die bisher als Kleeacker genutzte Fläche wird hauptsächlich in eine extensiv beweidete Grünlandfläche umgewandelt
- b) Aus dem bisherigen Kleeacker wird in einer Teilfläche extensives Grünland geschaffen
- c) Zusätzlich geschieht eine Aufwertung durch Umbau des bestehenden Fichtenholzbestandes bei Flur-Nr. 405 (Tfl) und 406 (Tfl), Gemarkung Breitenberg (Ökokonto der Gemeinde Breitenberg)

## **8. Straßenbau**

Sämtliche Erschließungsstrassen bestehen bereits.

## **9. Trinkwasser-Einsparung im GE (E)**

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserarmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

## **10. Niederschlagswasserbeseitigung in GE (E)**

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den Gewerbe-Grundstücken durch breitflächige Versickerung des Niederschlag-Wassers

## **11. Schall-Leistungs-Pegel in GE (E)**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $L_w$ ) von 60 dB (A)/m<sup>2</sup> tags und von 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts nicht überschreiten. Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Mai 1987) vorzunehmen.

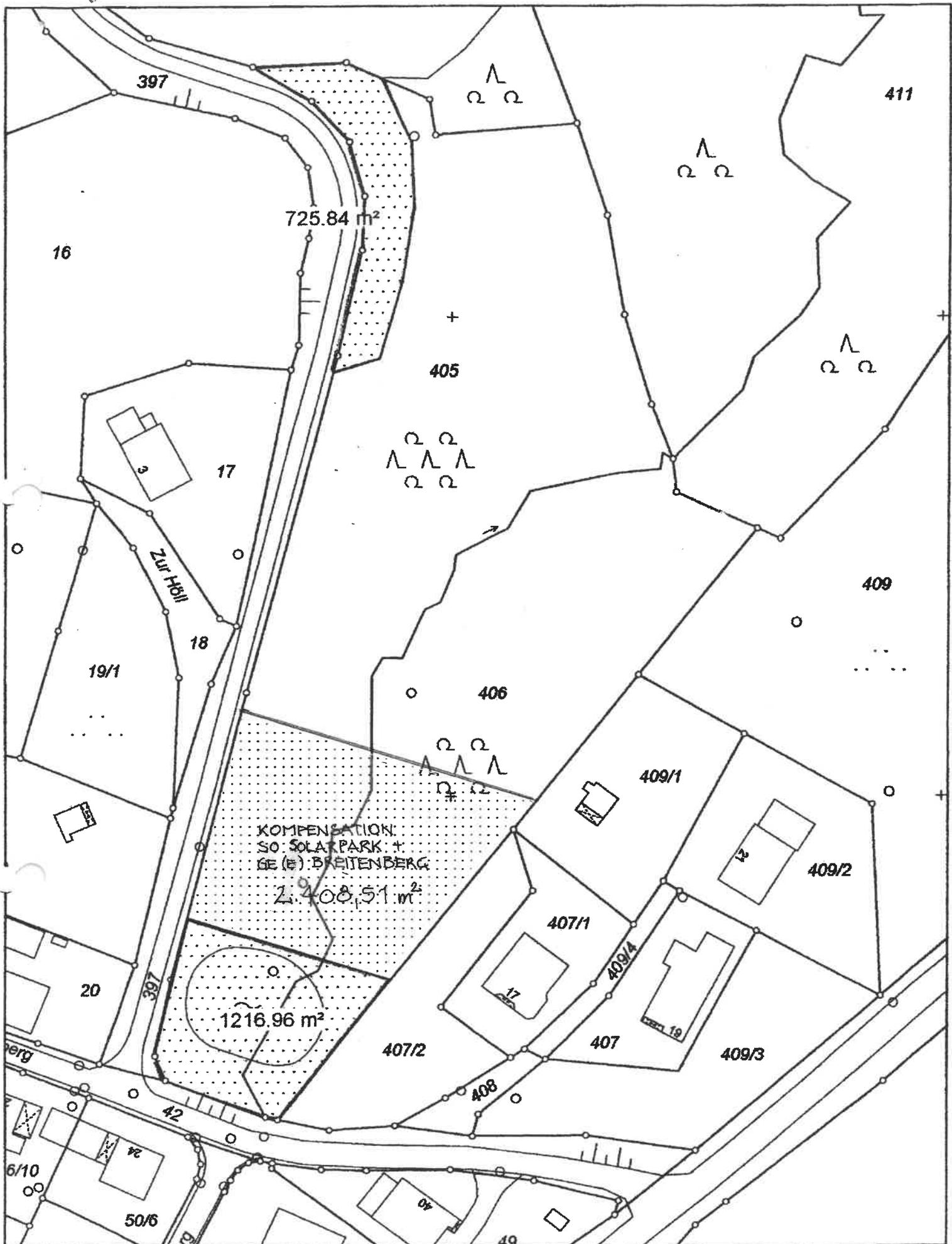
## **12. Ausgleichsfläche aus Öko-Konto**

Die Ausgleichsflächen aus dem Öko-Konto sind in Eigentum der Gemeinde Breitenberg.

Gemäß Art. 6b Absatz 7 Seite 4 BayNatschG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden. Um einen Abdruck an die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten.

# **A N H A N G**

## **GEMEINDLICHES ÖKOKONTO**



Gedruckt von Wintersberger auf WX-WINTERSBERGE an hp officejet k series am 26.08.2005 um 09:57.

Gemarkung(en): (8321)

Projekt: NONAME; Layout: STANDARD DIN A4 HOCHFORMAT

w\*GIS

M = 1 : 1000



Ludwig A. Bauer  
Dipl.-Ing. Architekt  
Dipl. Wirtschafts-Ing.  
Am Kalvarienberg 15  
94051 Hauzenberg  
Tel.: 08586/2051+2052  
Fax: 08586/5772  
e-mail: [architekturbaerobauer@gmx.de](mailto:architekturbaerobauer@gmx.de)



# **BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **ENDAUSSFERTIGUNG**

FÜR DAS GEBIET: „SO Solaranlage + GE (E) - Breitenberg“

MARKT: BREITENBERG

LANDKREIS: PASSAU

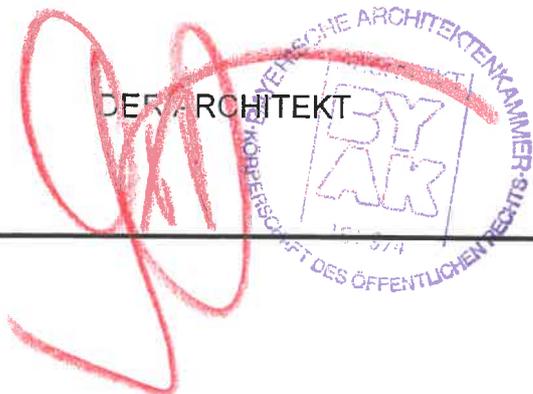
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

HAUZENBERG, DEN 14.09.2006

Geändert: 04.01.2007

Ergänzt: 16.03.2007

DER ARCHITEKT



## **I. Allgemeines**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung des Baugesuches, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde Breitenberg in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 33 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit dem Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

Am 07.09.2006 hat der Gemeinderat Breitenberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Solaranlage nach § 11 (2) BauNVO mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO beschlossen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenberg entwickelt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 4 geändert.

## **II. Planungsgebiet**

Das geplante Baugebiet liegt in etwa 700 m Entfernung westlich des Ortskernes von Breitenberg und hat eine Gesamtfläche von ca. 5 ha.

### **Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:**

- |            |                                           |
|------------|-------------------------------------------|
| Im Norden: | bestehender Mischwald                     |
| Im Osten:  | Wertstoffhof und Bauhof                   |
| Im Süden:  | Regenwasser-Klärbecken                    |
| Im Westen: | bestehende Auenlandschaft des Gegenbaches |

### **Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:**

Flur Nr. 286 sowie Flur Nr. 270 mit Flur Nr. 258/1 (best. Straße),  
allesamt Gemarkung Breitenberg

Die Grundstücke fallen nach Süd-Westen leicht ab.

### **III. Hinweise zur Planung und Planungsziele; derzeitige Nutzung**

Der Bebauungsplan "SO Solaranlage + GE (E) - Breitenberg" dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Solaranlage (Photovoltaikanlage) einerseits sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes andererseits zu erreichen.

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Planungsfläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Kleeacker (Flur Nr. 286) oder als intensives Grünland (Flur Nr. 270) genutzt.

### **IV. Geologie und Böden**

Geologisch gehört das Gemeindegebiet dem Gneisgebiet des vorderen Bayerischen Waldes an. Den Untergrund bilden überwiegend wasserundurchlässige Dichroitgneise. Die vorherrschende Bodenart ist grusiger, lehmiger bis stark lehmiger Sand. Als Bodentyp ist hauptsächlich eine mittel- bis flachgründige Braunerde anzutreffen.

### **V. Topographie, Grundwasserverhältnisse**

#### **5.1 Geländeverlauf**

Das natürliche Gelände fällt von ca. 675 m ü. NN im Osten auf ca. 653 m ü. NN im Westen ab. Der Hang ist nach Süd-Westen geneigt.

Infolge der geologischen Zusammensetzung des Untergrundes aus Gneisen und Graniten ist das Speichervermögen für Grundwasser gering.

## **5.2 Altlasten sowie best. Vegetation**

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

Die Vegetation auf dem Gelände ist geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Im Plangebiet liegen keine Biotopflächen und keine Gehölz- oder Baumstrukturen.

## **VI. Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Dennoch wird vorsorglich in den textlichen Hinweisen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes darauf aufmerksam gemacht, daß Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen.

## **VII. Erschließung**

### **7.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des Baugebietes an das Verkehrsnetz erfolgt über bestehende Erschließungsstraßen der Gemeinde Breitenberg. Es handelt sich um die bestehende Schulstraße und deren Verlängerung, über die auch der Bauhof erschlossen wird.

Unzumutbare Auswirkungen bezüglich Verkehrsaufkommen auf die vorhandene Wohnbebauung sind von der Solaranlage nicht zu erwarten, da diese kein zusätzliches Verkehrsaufkommen nach sich zieht.

Beim sehr kleinen eingeschränkten Gewerbegebiet sind ohnehin nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ein Betrieb während der Nachtzeit von 22.00 Uhr – 7.00 Uhr ist im eingeschränkten Gewerbegebiet ohnehin nicht zulässig.

**Es müssen keine neuen Straßen gebaut werden; die vorhandenen Straßen genügen der Verkehrserschließung.**

## **7.2 Ver- und Entsorgung**

### **a) Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von der Solaranlage als auch vom eingeschränkten Gewerbegebiet muss auf dem Bebauungsgebiet versickert werden.

### **b) Abwasserentsorgung**

Für den Solarpark ist keine Abwasserentsorgung notwendig.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist eine Abwasserentsorgung notwendig. Laut Wasserwirtschaftsamt liegt das Plangebiet nicht im Einzugsbereich der Mischkanalisation Breitenberg. Die schadlose Ableitung des Mischwassers in der best. Kanalisation ist deshalb von Seiten der Gemeinde Breitenberg noch nachzuweisen. Außerdem sind abgelaufene wasserrechtliche Erlaubnisse noch umgehend beim Landratsamt Passau durch die Gemeinde Breitenberg vorzulegen. Der Auftrag zur Erstellung der noch fehlenden Unterlagen hinsichtlich der wasserrechtlichen Erlaubnis wurde ebenfalls vor längerer Zeit dem Ing. Büro Andorfer erteilt. Nach Auskunft des Ing. Büro Andorfer können die Antragsunterlagen in Kürze vorgelegt werden. Die schadlose Ableitung des Mischwassers ist über den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz möglich (siehe Bebauungsplan).

### **c) Wasserversorgung**

Für den Solarpark wird kein Wasser gebracht.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird Wasser benötigt. Von der Gemeinde selber sind zur Erstellung wasserrechtliche Bescheide und aktualisierte Antragsunterlagen vorzulegen. Bezüglich wassersparender Technologien im eingeschränkten Gewerbegebiet wird ein entsprechender Passus in den textlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Die Wasserversorgung kann über die in der Nähe befindliche Wasserleitung sichergestellt werden (siehe Bebauungsplan). Der Auftrag zur Erstellung der Wasserrechtsunterlagen sowie zur Schutzgebietsausweisung bzw. -anpassung und auch der Wasserbedarfsrechnung wurde bereits seit längerer Zeit an das Ing. Büro Andorfer erteilt.

### **d) Elektrische Einspeisung**

Technisch sicherzustellen ist die Einspeisung der Photovoltaikanlage in das Netz des Energieversorgungsunternehmens „E.ON“. Sie soll in die nahegelegene Trafoanlage erfolgen.

Antrag bezüglich Netzeinspeisung wird im Parallelverfahren gestellt.

## **VIII. Einsehbarkeit Solaranlage / eingeschränktes Gewerbegebiet**

Eine Fernwirkung bei Solaranlage und beim eingeschränkten Gewerbegebiet ist kaum gegeben.

Durch die starke Tallage einerseits und dem Mischwald im Nord-Westen andererseits haben weder Solaranlage noch eingeschränktes Gewerbegebiet eine Fernwirkung.

Zusätzlich wird die Eingrünung – ausgestaltet als extensive Wiese mit autochonen Gebüsch – zusätzlich reduziert.

## **IX. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

### **a) Solaranlage**

Der Deutsche Bundestag hat am 25. Februar 2000 das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verabschiedet.

Ziel des Gesetzes ist es, im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und den Beitrag erneuerbarer Energien an der Stromversorgung deutlich zu erhöhen, um entsprechend den Zielen der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland den Anteil erneuerbarer Energien am gesamten Energieverbrauch bis zum Jahr 2010 mindestens zu verdoppeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Gründordnungsplanes leistet die Gemeinde Breitenberg einen Beitrag, dieser gesetzlichen Verpflichtung und Zielsetzung nachzukommen. Eine Firmengruppe hat das Plangebiet gepachtet und errichtet die Photovoltaikanlage mittels Modultürmen mit einer Gesamtleistung von ca. 1,1 MWp.

Photovoltaikanlagen stellen ein wichtiges Potential zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen dar. Die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Standortvoraussetzungen wie möglichst hohe solare Einstrahlungswerte, keine Schattenwürfe aus Bepflanzung, Süd-West-Ausrichtung, leichte Süd-West-Hanglage und nahegelegene Einspeisungsmöglichkeiten ins Stromnetz liegen im Plangebiet vor.

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Bebauungsplangebiet besonders für die geplante Nutzung für Anlagen zur Sonnenenergienutzung geeignet.

### **b) eingeschränktes Gewerbegebiet**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet soll den einheimischen Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden, Existenzgründungen vorzunehmen.

# UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.  
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.

## 1.0 Einleitung:

### 1.1 Bisherige bauliche Entwicklung:

Das Grundstück der Flur-Nr. 286 war bisher ein Kleeacker.  
Das Grundstück der Flur-Nr. 270 war bisher eine intensiv genutzte Grünfläche.  
Das Grundstück der Flur-Nr. 285/1 ist eine bestehende Straße.

### 1.2 Neue bauliche Entwicklung:

#### **a) Solaranlage**

Statt des Kleeackers der Flur-Nr. 286 soll nun größtenteils eine Solaranlage entstehen.

Im Nord-Westbereich der zukünftigen Solaranlage ist ein Mischwald vorhanden.  
Dieser gehört verschiedenen Eigentümern. Ein entsprechender Abstand, wegen der Baumfallgrenze, wird eingehalten. Dieser Mischwald dient als „Stütze“ für die Solaranlage.

Es entstehen neue Wildgehölze und Extensiv-Wiesenflächen an den Grundstücksrändern der Solaranlage. Außerdem entsteht im Norden eine große Fläche als Extensiv-Wiesenflächen (Baumfallbereich).

Die eigentliche Solaranlage soll als extensive Wiese mit aufgeständerten Solartürmen ausgeführt werden.

Lediglich ein kleines Gebäude (Trafogebäude) soll neu entstehen. Dieses Gebäude liegt direkt an der bestehenden Straße.

#### **b) Eingeschränktes Gewerbegebiet**

In einem kleinen Bereich der Flur-Nr. 286 soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen.

Das Grundstück der Flur-Nr. 270 – bisher eine intensiv genutzte Grünfläche – soll ebenfalls eingeschränktes Gewerbegebiet werden.

Beim eingeschränkten Gewerbegebiet entstehen ebenfalls an den Grundstücksrändern neue Grünflächen: Randbäume und Feldgehölzflächen

Auch die beiden Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes liegen an bestehenden Straßen.

Durch die Kleinteiligkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes können ohnehin nur kleinere Gewerbebauten entstehen.

**c) Zufahrten**

Neue Zufahrten müssen nicht vorgenommen werden, da sämtliche Straßen bereits bestehen.

**1.3 Bestehende Grünordnung:**

Auf dem eigentlichen Baugrundstück befindet sich kein Baum, kein Strauch.

Im nord-westlichen Bereich ist ein bestehender Mischwald vorhanden, der als Rückenstütze für die Solaranlage dient.

Außerdem ist dieser bestehende Mischwald eine natürliche Begrenzung für die Solaranlage.

**1.4 Zielvorgabe:**

**a) Solaranlage**

Der Deutsche Bundestag hat am 25. Februar 2000 das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verabschiedet.

Ziel des Gesetzes ist es, im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und den Beitrag erneuerbarer Energien an der Stromversorgung deutlich zu erhöhen, um entsprechend den Zielen der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland den Anteil erneuerbarer Energien am gesamten Energieverbrauch bis zum Jahr 2010 mindestens zu verdoppeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan incl. Umweltbericht und Grünordnungsplan leistet die Gemeinde Breitenberg einen Beitrag, dieser gesetzlichen Verpflichtung und Zielsetzung nachzukommen. Die Gesamtleistung soll ca. 1,1 MWp betragen.

Photovoltaikanlagen stellen ein wichtiges Potential zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen dar. Die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Standortvoraussetzungen wie möglichst hohe solare Einstrahlungswerte, keine Schattenwürfe aus Bepflanzung, Süd-Ausrichtung, leichte Süd-Hanglage, entsprechende wirtschaftliche Größe und nahegelegene Einspeisungsmöglichkeiten ins Stromnetz liegen im Plangebiet vor.

**b) eingeschränktes Gewerbegebiet:**

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird erschlossen durch bestehende Straßen.  
**Es brauchen keine neuen Straßen errichtet werden.**

Das eingeschränkte Gewerbegebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bauhof und Wertstoffhof.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet soll Kleinunternehmern aus dem Gemeindebereich die Chance bieten, durch Errichtung von kleinen Gewerbebauten sich selbständig zu machen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den Gewerbe-Grundstücken durch breitflächige Versickerung des Niederschlag-Wassers

## **ZIEL:**

**Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Bebauungsplangebiet besonders für die geplante Nutzung für Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie für kleine Gewerbeansiedlung geeignet.**

**Äußerst sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist hiermit gegeben.**

### **1.5 Berücksichtigung der sogenannten „Null-Variante“**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Nachteile für die Belange von Natur und Landschaft gegeben:

- Keine Nutzung erneuerbarer Energien
- Keine neuen extensiven Grünflächen am Rande der Solaranlage
- Keine neuen Bäume am Rande des eingeschränkten Gewerbegebietes
- Keinen Waldumbau der Flur-Nr. 405 und 406, Gemarkung Breitenberg (Ökokonto der Gemeinde Breitenberg)

### **1.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

## 1.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

Photovoltaikanlagen erzeugen keine elektromagnetischen Wellen.

Photovoltaikanlagen erzeugen keine Emissionen.

Deshalb **keine Belastungen** auf den Menschen und seine Umwelt aus der Solaranlage.

Es sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein Betrieb während der Nachtzeit von 22 Uhr bis 7 Uhr ist im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.

Im GE (E) sind Wohnungen, auch Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 Bau-NVO unzulässig.

## 2.0 Umweltauswirkungen:

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 ermittelt wurden:

### 2.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland auf dem Grundstück der Solarnutzung weist folgende Flächenverteilung auf:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes [SO + GE (E)] mit integrierter Grünordnung	49.996,00 m <sup>2</sup>
davon Solaranlage	44.579,91 m <sup>2</sup>
davon eingeschränktes Gewerbegebiet	5.416,09 m <sup>2</sup>
Baufeld Solaranlage	35.322,63 m <sup>2</sup>
Baufeld eingeschränktes Gewerbegebiet	3.463,61 m <sup>2</sup>
Grünflächen bei der Solaranlage	9.257,28 m <sup>2</sup>
Grünflächen beim eingeschränkten Gewerbegebiet	1.952,48 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen, die im Bebauungsplangebiet liegen	6.325,57 m <sup>2</sup>

## 2.2 Ausschlößungen

Diese neuen Baurechtsflächen haben nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bei diesen Flächen handelt es sich um Ackerflächen (Flur-Nr. 286) bzw. intensiv genutzte Grünflächen (Flur-Nr. 270)

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Fundamente der Photovoltaikständer werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden. Es handelt sich um kein Quellenschutzgebiet. Es handelt sich um keinen regelmäßig überschwemmten Bereich, sondern um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

Die Solaranlage und das eingeschränkte Gewerbegebiet beeinträchtigen weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Es handelt sich um eine starke Tal-Lage. Bei der Planung der Solaranlage mit eingeschränktem Gewerbegebiet wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

## 2.3 Kompensationsberechnung

### Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- Es werden keine neuen Straßen errichtet; die bestehenden Straßen reichen für die Erschließung die Solaranlage mit eingeschränktem Gewerbegebiet aus
- Bei der Solaranlage werden lediglich Einzelfundamente aus Stahlbeton für die Solarmodule geschaffen.
- Beim eingeschränkten Gewerbegebiet wird lediglich eine Fortsetzung der bestehenden Bebauung an Bauhof und Wertstoffhof – als Orts-Randlage – vorgenommen.
- An der Nord- und Nord-Westseite entsteht eine neue extensive Wiesenfläche
- Neue Bäume am Rande des eingeschränkten Gewerbegebietes
- Waldumbau der Flur-Nr. 405 und 406, Gemarkung Breitenberg

## 2.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden.

Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

a)	Gesamtfläche Bebauungsplangebiet:	49.996,00 m <sup>2</sup>
	abzüglich Ausgleichsflächen, die im Bebauungsplan liegen	6.325,57 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		43.670,43 m <sup>2</sup>

- b) beim Vorliegen von Acker oder Intensivgrünland ist der Faktor gemäß Leitfaden:  
0,2

## 2.5 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

$$43.670,43 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,2 \quad = \quad 8.734,08 \text{ m}^2$$

## 2.6 Ausgleichsmaßnahmen:

### 2.6.1 Aufwertung der Aufstellflächen bei Solaranlage

bisherige Bewertung als Kleeacker	0,3
Neubewertung als Schafweide	0,5
<hr/>	
Unterschiedsbewertung	0,2

**Laut Unterer Naturschutzbehörde darf die Aufstellfläche nicht zur Kompensation herangezogen werden.**

**0,00 m<sup>2</sup>**

### 2.6.2 Aufwertung durch Extensiv-Wiesenflächen im Bebauungsplanbereich

bisherige Bewertung	0,2
Neubewertung als Extensiv-Wiesenflächen durchsetzt mit Büschen	1,2
<hr/>	
Unterschiedsbewertung	1,0

Es handelt sich bei den Extensiv-Wiesenflächen um folgende Bereiche

a) Baumfallgrenze Norden/Westen 5.602,46 m<sup>2</sup>

b) Wiese im Süden 723,11 m<sup>2</sup>

---

6.325,57 m<sup>2</sup>

**6.325,57 m<sup>2</sup> x 1,0 => 6.325,57 m<sup>2</sup>**

2.6.2 Aufwertung durch Umbau des bestehenden Fichtenholzbestandes bei Flur-Nr. 405 (Tfl) und 406 (Tfl), Gemarkung Breitenberg. So soll der bestehende Fichtenholzbestand nach und nach plenterartig beseitigt werden. Eine Naturverjüngung soll durch natürlichen Anflug – Sukzession – zugelassen werden. Vereinzelt Fichtenstämme sollen sich zu Totholz entwickeln können.

bisherige Bewertung als Fichtenmonokultur	0,2
Neubewertung als Sukzessionsfläche	1,2
<hr/>	
Unterschiedsbewertung	1,0

Es handelt sich um eine Fläche von

2.408,51 m<sup>2</sup>

$$2.408,51 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,0 \quad \Rightarrow \quad 2.408,51 \text{ m}^2$$

---

**Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen: 8.734,08 m<sup>2</sup>**

#### 2.6.4 CONCLUSIO

<b>geforderte Ausgleichsfläche:</b>	<b>8.734,08 m<sup>2</sup></b>
<b>ermittelte Kompensationsfläche:</b>	<b>8.734,08 m<sup>2</sup></b>

**Die Kompensationsfläche ist identisch mit der geforderten Ausgleichsfläche**

#### 2.7 Zusammenfassung

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft und der Energieversorgung, hier insbesondere durch Verwendung umweltschonender regenerativer Energien, ausreichend Rechnung getragen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Der rechnerische Überschuss kann die „Beeinträchtigung“ des Landschaftsbildes ausgleichen. Die umweltschonende Montage der Module trägt dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung Rechnung.

### Hecken an der Süd-West-Grenze des Solargebietes

Die neu zu pflanzenden niedrigen Hecken (Qualität: autochone Gehölze o.B., 60-100cm mit 5-8 Trieben) sollten in Anlehnung an die Bestände der umgebenden Gehölze folgende Arten enthalten:

Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

**Diese Gehölzarten dürfen – wegen Verschattung der Nachbargrundstücke – 3,50 m Höhe nicht überschreiten.**

### Bäume am Rande des eingeschränkten Gewerbegebietes

#### Bäume 1. Wuchsordnung:

*(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20 bis 25 cm)*

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

Die bisher als Kleeacker genutzte Fläche wird hauptsächlich in eine extensiv beweidete Grünlandfläche umgewandelt (in eine Dauerweide mit ca. 1,0 GV Schafbesatz). Damit die Fläche nicht verbuscht, ist je nach Vegetationsentwicklung eine gelegentliche Mahd erforderlich.

Die Pflanzendecke über der Solar modul-Konstruktion wird problemlos von Sonnenlicht erfasst.

Eine kleine Fläche davon wird eingeschränktes Gewerbegebiet.

Aus dem intensiven Grünland der Flur-Nr. 270 wird ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Zusätzlich geschieht eine Aufwertung durch Umbau des bestehenden Fichtenholzbestandes bei Flur-Nr. 405 (Tfl) und 406 (Tfl), Gemarkung Breitenberg. So soll der bestehende Fichtenholzbestand nach und nach plenterartig beseitigt werden. Eine Naturverjüngung soll durch natürlichen Anflug – Sukzession – zugelassen werden. Vereinzelt Fichtenstämme sollen sich zu Totholz entwickeln können.

---

Gemeinde Breitenberg



.....  
Helmut Rühl  
1. Bürgermeister

Architekturbüro Bauer



.....  
Ludwig A. Bauer  
Dipl. Ing. Architekt  
Dipl. Wirtschafts.Ing.

# BEBAUUNGSPLAN " SOLARANLAGE UND GEWERBEGEBIET (E) BREITENBERG "

## ENDAUSFERTIGUNG

GEMEINDE BREITENBERG  
LKR. PASSAU  
REG.-BZ. NIEDERBAYERN

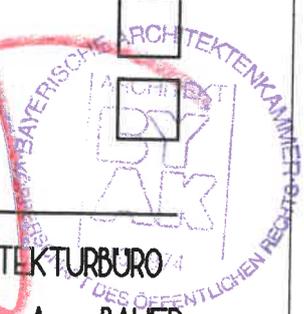
- VERFAHRENSAUSFERTIGUNG  
 BÜRGERBETEILIGUNG  
 ANHÖRUNG T O B

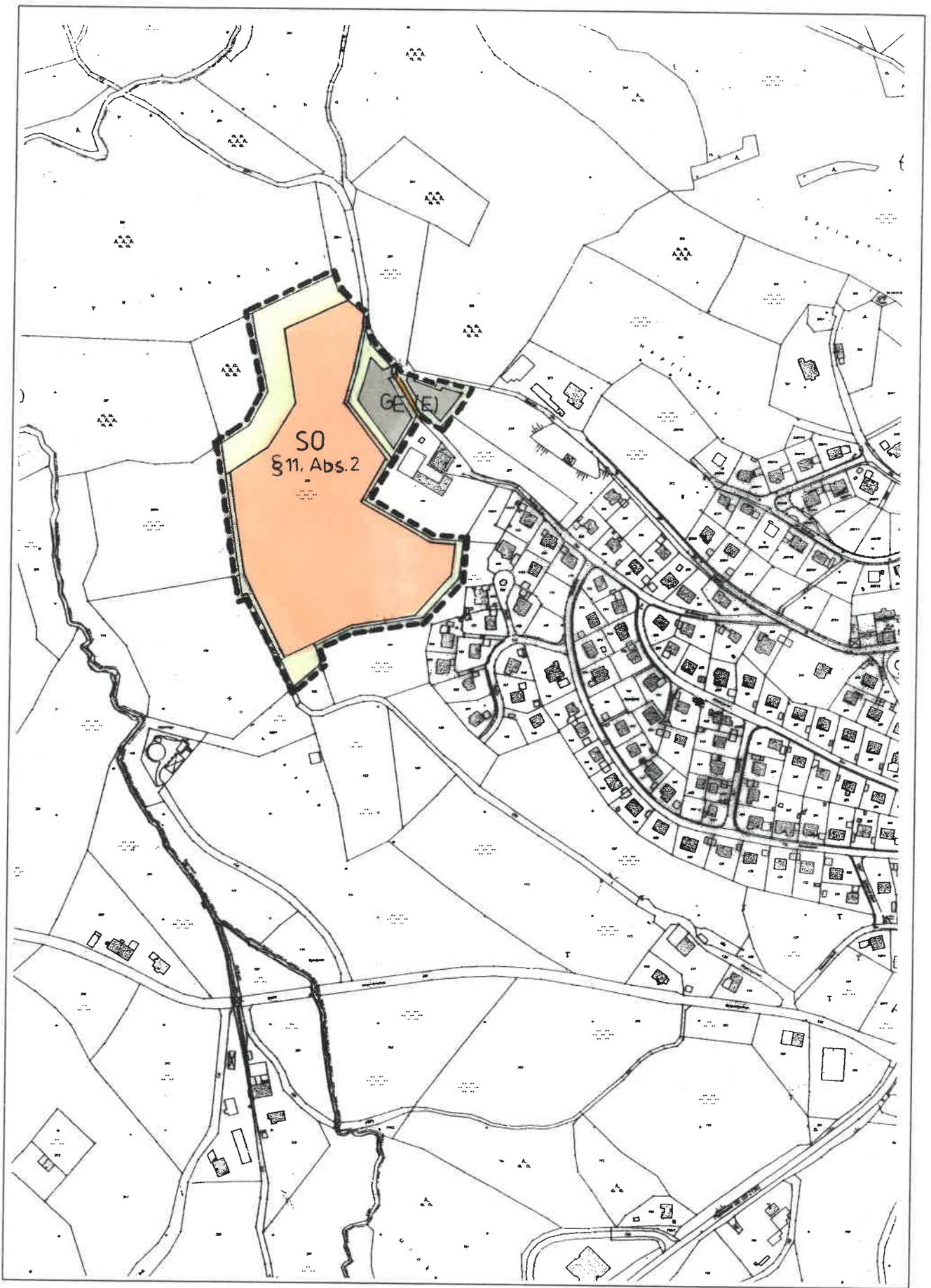
ENDAUSFERTIGUNG



PLANERSTELLUNG	E.H.+E.M.	27.09.2006
1. ÄNDERUNG	E.H.	01.01.2007
2. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	16.03.2007

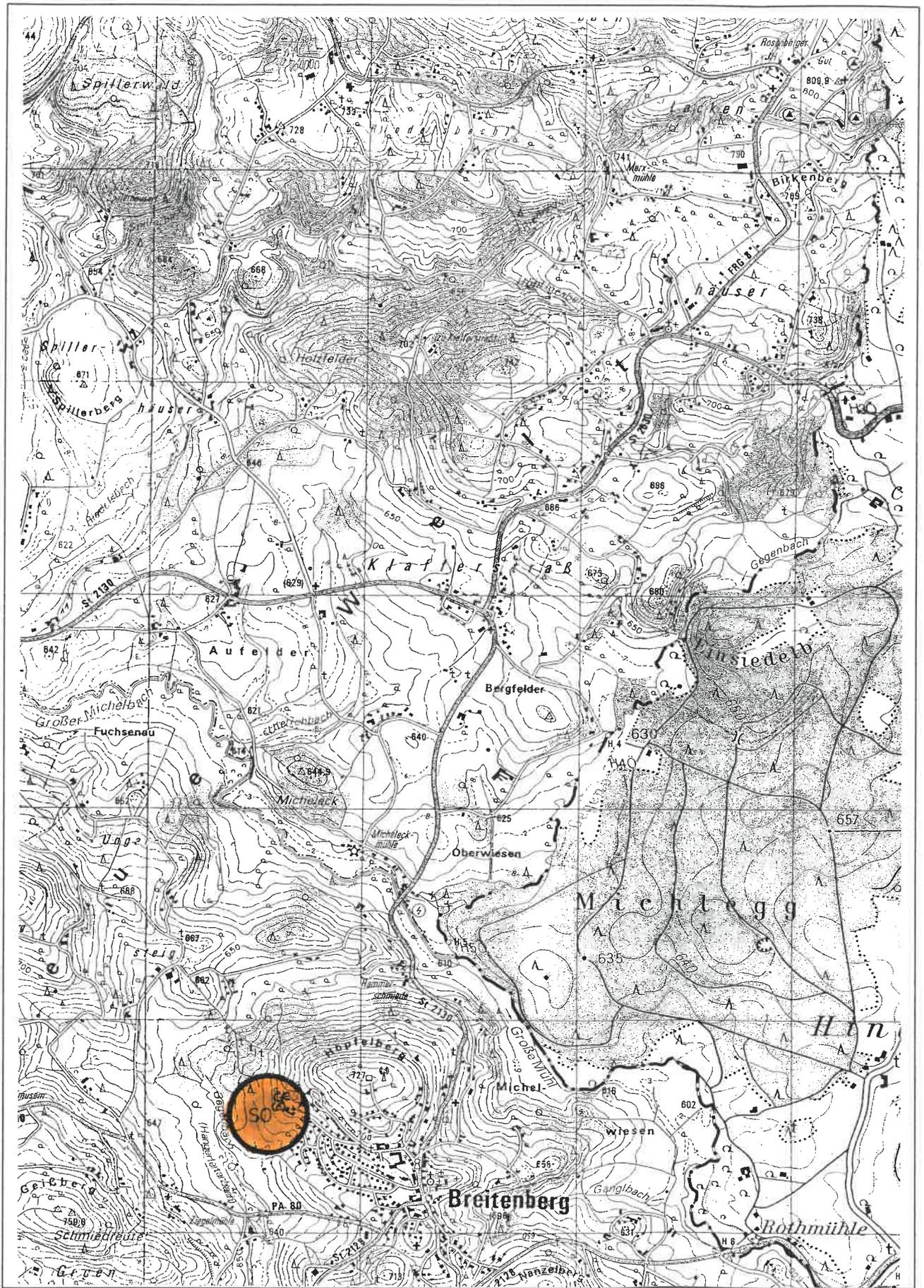
ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
94051 HAUZENBERG





LAGEPLAN

M 1:5000



TOPOGRAPHISCHE KARTE M 1:25000

# VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Solaranlage und Gewerbegebiet (E) Breitenberg" stützen sich auf die §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 30 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), die Baunutzungsverordnung §§ 1 und 11-23 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993, sowie auf die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes "Solaranlage und Gewerbegebiet (E) Breitenberg" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2006 im amtl. Mitteilungsblatt Nr. 10/2006 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Solarpark und Gewerbegebiet (E) Breitenberg" hat in der Zeit vom 13.10.2006 bis 13.11.2006 für die Fachstellenbeteiligung und vom 13.10.2006 bis 13.11.2006 für die Vorgezogene Bürgerbeteiligung stattgefunden.

## 3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Solarpark und Gewerbegebiet (E) Breitenberg" in der Fassung vom 04.01.2007 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und Umweltbericht, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.01.2007 bis 09.02.2007 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 15.12.2006 im amtl. Mitteilungsblatt Nr. 13/2006 ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

## 4. Satzung

Die Gemeinde Breitenberg hat mit Beschluss des <sup>Gemeinderats</sup> ~~Bauausschusses~~ vom 15.03.2007 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark und Gewerbegebiet (E) Breitenberg" gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BauBO als Satzung beschlossen.

## 5. Inkrafttreten

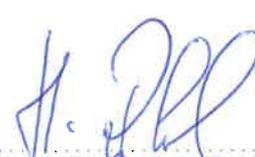
Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 15.03.2007 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 01.06.2007 durch das amtl. Mitteilungsblatt Nr. 06/2007 bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solaranlage und Gewerbegebiet (E) Breitenberg" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Breitenberg, Bauamt, zu Jedemanss Einsicht bereit gehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solaranlage und Gewerbegebiet (E) Breitenberg" in Kraft.  
Über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Solarpark und Gewerbegebiet (E) Breitenberg", mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung bzw. Anzeige und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Solarpark und Gewerbegebiet (E) Breitenberg" gegenüber der Gemeinde Breitenberg geltend gemacht ist (§ 214 und § 215 BauGB).

Breitenberg, den

25. MAI 2007



  
1. Bürgermeister