

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„SO Solarpark-Oberkümmering-Süd“**

**STADT HAUZENBERG**

**LANDKREIS PASSAU**



**Stadt Hauzenberg**

**ENDAUSFERTIGUNG**



**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Hauzenberg, den 12.01.2010  
Geändert: 23.02.2010  
Ergänzt: 20.04.2010

**Planung:**  
Architekturbüro Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15  
94051 Hauzenberg

# **Teil A - BEGRÜNDUNG**

## **1.1 Allgemeines**

Vorhabensträger und Bauherr des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist:

**Franz Hirsch  
Angerstraße 20  
94051 Hauzenberg**

## **1.2 Anlass der Planung**

Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen 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.

Am 10.02.2005 hat der Stadtrat Hauzenberg die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Solaranlage nach § 11 (2) BauNVO beschlossen.

Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 88 geändert werden.

Das Verfahren wurde seinerzeit auf Wunsch des Vorhabenträgers nicht weiterbetrieben; soll aber nun eingeleitet werden.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Hauzenberg und dem Vorhabensträger spätestens bis zur Beantragung der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB bis zum Satzungsbeschluss, der Durchführungsvertrag abzuschließen.

## **2.0 Planungsgebiet und Größe**

Das Baugebiet „SO Solarpark-Oberkümmering-Süd“, Gemarkung Raßberg, liegt in etwa 4,2 km Entfernung westlich des Ortskernes Hauzenberg.

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

Im Norden: MD + WA + GE Oberkümmering + landwirtschaftliche Fläche

Im Osten: landwirtschaftliche Fläche

Im Süden: Mischwald

Im Westen: landwirtschaftliche Fläche

### **Das Planungsgebiet enthält folgendes Grundstück:**

Flur Nr. 2298 (Teilfläche), Gemarkung Raßberg

Das Grundstück fällt nach Süden leicht ab.

Außerdem wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 2527, Gemarkung Raßberg für Kompensationszwecke umgewidmet (nachrichtliche Eintragung).

**Größe des Planungsgebietes beträgt 2,97 ha**

### **3.0 Hinweise zur Planung und Planungsziele**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "SO Solarpark Oberkümmering Süd" dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Solaranlage (Photovoltaikanlage), einschließlich des Betriebsgebäudes, zu erreichen.

### **4.0 Geologie, Böden, derzeitige Nutzung**

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.

Die Planungsfläche ist un bebaut und wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Maisacker genutzt.

Auf der Ackerfläche zeigen sich Erosionsrinnen, bedingt durch den jahrelangen Maisanbau.

### **5.0 Topographie, Grundwasserverhältnisse**

Das natürliche Gelände fällt von ca. 540,0 m ü. NN im Norden auf ca. 520,0 m ü. NN im Süden ab. Der Hang ist nach Süden geneigt.

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

## **6.0 Altlasten, best. Vegetation sowie Störfelder**

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

Die Vegetation auf dem Gelände ist geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker (Maisanbau).

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

Auf der Ackerfläche zeigen sich **Erosionsrinnen**, bedingt durch den jahrelangen Maisanbau.

## **7.0 Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

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 verpflichten 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 und 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.“

## **8.0 Erschließung**

### **8.1 Straßen**

Die Anbindung des Baugebietes an das Verkehrsnetz erfolgt über die bestehende asphaltierte Kreisstraße PA 43 „Oberdiendorf-Oberkümmering“ sowie über die Siedlungsstraße „Ebenfeldweg“.

Die überörtliche Straße ist die Staatsstraße ST 2128.

Unzumutbare Auswirkungen bezüglich Verkehrsaufkommen auf die vorhandene Ortschaft „Oberkümmering“ sind nicht zu erwarten, da ein Solarpark kein zusätzliches Verkehrsaufkommen nach sich zieht.

***Es müssen keine neuen Straßen errichtet werden.***

Lediglich ein kurzer Schotterweg von 5,00 m Länge wird neu gemacht.

### **8.2 Wasserversorgung**

Für die Solaranlage wird kein Trinkwasser benötigt.

### **8.3 Abwasserentsorgung**

Bei der Solaranlage fällt kein Abwasser an.

### **8.4 Niederschlagswasser-Beseitigung**

Niederschlagswasser wird auf dem Baugebiet großflächig versickert.

### **8.5 Einspeisung elektrischer Energie**

Technisch sicherzustellen ist die Einspeisung der Photovoltaikanlage in das Netz des Energieversorgungsunternehmens „e.on“.

## **9.0 Einsehbarkeit des Solarparkes**

Eine Fernwirkung des Solarparkes ist nicht gegeben.

Eingesehen werden kann der Solarpark lediglich von einem Teil der Dorfbauung „Oberkümmering-Süd“. Von anderen Bereichen ist der Solarpark kaum einsehbar.

## **10.0 Konflikt mit bestehenden Flächendrainagen**

Um die bestehende Flächendrainage (siehe Flurbereinigungsplan 5/23) nicht zu beschädigen, werden Maßnahmen ergriffen, die in den textlichen Festsetzungen noch genauer definiert werden.

Für die Heckenstrukturen im Osten werden flachwurzelnde Büsche ausgewählt. Eine Liste dieser Büsche ist in Ziffer 6.3 der textlichen Festsetzungen enthalten.

Eine weitere Sicherheit stellt die Verlegung einer Wurzelschutzbahn Stärke 1,0mm mit Gewebeeinlage dar. Diese Schutzbahn muss den Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau entsprechen, witterungsbeständig, UV-stabilisiert und schrumpffrei sein. Diese Wurzelschutzbahn wird unter die gesamte Fläche der Flachwurzler-Büsche gelegt und stellt eine weitere Sicherheitsmaßnahme dar.

Zum Schutze der vorhandenen Drainageleitungen müssen die Erdnägel gegen Windsog so dimensioniert werden, dass sie lediglich ca. 60-65 cm in die Erdoberfläche eindringen, um eine Beschädigung der bestehenden Drainageleitungen (deren Tiefe auf ca. 0,80m liegt) zu verhindern und trotzdem dem Windsog standhalten.

## **11.0 Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes ausreichend ausgeglichen.

## **12.0 Grünordnung**

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

## **Teil B – 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 Kurzdarstellung des Inhalts**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 2,97 ha.  
Dabei handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche (intensiv genutzter Acker).

### **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Auf die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in verbalargumentativer Form wird im Flächennutzungsplan hingewiesen.

Hier eine Zusammenfassung in Form einer Tabelle:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima / Luft	gering
Landschaft	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

## **3.0 Entwicklungen**

### **3.1 Bisherige bauliche Entwicklung**

Das Grundstück für den „Solarpark Oberkümmering-Süd“ wird seit Jahrzehnten als Acker genutzt.

### **3.2 Neue bauliche Entwicklung**

Statt des Ackers soll nun ein Solarpark entstehen.

Im Nord-Westen, hin zur bestehenden Wohnbebauung, wird ein Abstand von 30,0m zum geplanten Solarpark eingehalten.

Es entstehen neue Feldgehölze an den Grundstücksgrenzen des Solarparks im Norden. Im Osten, Westen und Teilbereich Norden entstehen jeweils 3,0 m breite Heckenstreifen aus autochthonen Büschen.

Im Osten noch zusätzlich ein 2,0m breiter Wiesensaum, vorgelagert der neuen Feldgehölze.

Im Süden entsteht eine extensive Wiese aus autochthonem Saatgut. Dahinter gelagert noch ein 3,0m breiter Streifen aus autochthonen Feldgehölzen.

Der eigentliche Solarpark soll als extensive Wiese mit aufgeständerten Solartischen ausgeführt werden.

Lediglich ein Trafogebäude soll neu entstehen.

Zu diesem Gebäude soll eine neue Schotterstraße geführt werden.

Dieses Gebäude und die Schotterstraße sind die einzigen Versiegelungsflächen.

### **3.3 Bestehende Grünordnung**

Auf der eigentlichen Solarfläche befindet sich kein Baum, kein Strauch.

Auf der nord-östlichen Seite (außerhalb der Solarflächen) sind bestehende Bäume vorhanden. Diese bleiben jedoch erhalten.

Eine Vernetzung mit den neuen autochthonen Büschen und Bäumen wird durchgeführt.

### **3.4 Zielvorgabe**

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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan leistet die Stadt Hauzenberg einen Beitrag, dieser gesetzlichen Verpflichtung und Zielsetzung nachzukommen. Die Investoren werden eine Photovoltaikanlage in aufgeständerter Bauweise mit einer Gesamtleistung von ca. 1,55 MWp errichten.

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, entsprechende wirtschaftliche Größe und nahegelegene Einspeisungsmöglichkeiten ins Stromnetz liegen im Plangebiet vor.

## **ZIEL:**

**Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Planungsgebiet besonders für die geplante Anlage zur Sonnenenergienutzung geeignet.**

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

### **3.5 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.

### **3.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt**

Photovoltaikanlagen erzeugen keine elektromagnetischen Wellen.

Photovoltaikanlagen erzeugen keine Emissionen.

Es werden blendungsarme Solarmodule eingebaut.

Deshalb **keine Belastungen** auf den Menschen und seine Umwelt.

## **4.0 Umweltauswirkungen**

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

### **4.1 Städtebauliche Vergleichswerte**

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

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung (=Sondergebietsfläche)	29.691,94 m <sup>2</sup>
- Gesamt-Solar-Aufstellfläche (nicht identisch mit Solarmodulfläche)	24.986,50 m <sup>2</sup>
- Schotterstraße	25,00 m <sup>2</sup>
- private Grünflächen auf der Sondergebietsfläche	4.680,44 m <sup>2</sup>

### **4.2 Ausschließungen**

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

Bei diesen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen (= **Kategorie I**).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Erdnägel für die Photovoltaikständer werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden. Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

Der „Solarpark Oberkümmering-Süd“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung des „Solarparks Oberkümmering-Süd“ wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

### 4.3 Kompensationsberechnung

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

- Es werden keine neuen Straßen errichtet; die bestehende Siedlungsstraße „Ebenfeldweg“ reicht für die Erschließung des Solarparks aus
- Es werden neue Feldgehölze und eine neue extensive Wiese geschaffen an den Grundstücksrändern
- Es werden lediglich Einzelstützen aus Stahl für die Solartische geschaffen. Die Verankerung dieser Solartische geschieht mit Erdnägeln (es wird also keinerlei Betonfundamente geben)  
Diese Solartische haben einen Abstand untereinander von ca. 6,0 m. Die Fläche zwischen den Solartischen wird als extensive Wiese ausgebildet.

### 4.4 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 (Synergie-Effekte!). 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 Gebiet:	29.691,94 m <sup>2</sup>
davon	
- Gesamt-Solar-Aufstellfläche (nicht identisch mit Solarmodulfläche)	24.986,50 m <sup>2</sup>
- Schotterstraße	25,00 m <sup>2</sup>
- private Grünflächen	4.680,44 m <sup>2</sup>

b) GRZ gleich bzw. unter 0,30: Typ B

c) Gebiet geringer Wertigkeit: Typ B I (Acker)

d) Kompensationsfaktor:

Gemäß Schreiben des Innenministeriums vom 19.11.2009:		0,2
Gewählt:	<b>Mittelwert</b>	<b>0,25</b>

**4.5 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):**

a) Gesamt-Aufstellfläche	x	Mittelwert		
24.986,50 m <sup>2</sup>	x	0,25	=	6.246,63 m <sup>2</sup>
b) Schotterstraße				
Nach ATV-DVWMK-M Tabelle 2 (Abfluss-Beiwerte)				
25,00 m <sup>2</sup>	x	0,3	=	7,50 m <sup>2</sup>
				<hr/>
				6.254,13 m <sup>2</sup>

**4.6 Ausgleichsmaßnahmen:**

4.6.1 Aufwertung der Aufstellflächen

bisherige Bewertung als Maisacker	0,2
Neubewertung als extensive Wiese	0,8
<hr/>	
Unterschiedsbewertung	0,6

**Laut Verfügung der Unteren Naturschutzbehörde darf die Aufwertung der Aufstellfläche nicht berücksichtigt werden.**

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

#### 4.6.2 Aufwertung durch autochthone Bäume und Büsche auf Flur-Nr. 2298 im Norden

Bisherige Bewertung der Ackerfläche	0,2
Neubewertung als autochthone Bäume und Büsche	1,2

---

Unterschiedsbewertung 1,0

Es handelt sich bei den autochthonen Bäumen und Büschen um eine Fläche von  
783,82 m<sup>2</sup>

$$783,82 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,0 \quad \Rightarrow \quad 783,82 \text{ m}^2$$

#### 4.6.3 Aufwertung durch autochthones Feldgehölz sowie durch eine extensive Wiese aus autochthonem Saatgut auf Flur-Nr. 2298 im Süden

Bisherige Bewertung der Ackerfläche	0,2
Neubewertung als autochthone Büsche sowie durch autochthones Saatgut	1,2

---

Unterschiedsbewertung 1,0

Es handelt sich bei den autochthonen Büschen sowie der extensiven Wiese aus autochthonem Saatgut um eine Fläche von

2.071,91 m<sup>2</sup>

$$2.071,91 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,0 \quad \Rightarrow \quad 2.071,91 \text{ m}^2$$

#### 4.6.4 Ökologische Maßnahmen auf Teilen der Flur-Nr. 2527, Gemarkung Raßberg

Bisherige Bewertung der intensiv genutzten	0,2
Neubewertung als extensive Wiese mit autochthonem Saatgut	1,2

---

Unterschiedsbewertung 1,0

Es handelt sich bei der neu zu schaffenden extensiven Wiese mit autochthonem Saatgut um eine Fläche von

3.738,33 m<sup>2</sup>

$$3.738,33 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,0 \quad \Rightarrow \quad 3.738,33 \text{ m}^2$$

---

**Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen:** **6.594,06 m<sup>2</sup>**

CONCLUSIO:

**geforderte Ausgleichsfläche:** **6.254,13 m<sup>2</sup>**

**ermittelte Kompensationsfläche:** **6.594,06 m<sup>2</sup>**

**Die Kompensationsfläche ist größer  
als die geforderte Ausgleichsfläche**

#### **4.7 Pflanzliste**

Die Pflanzliste sowie die Pflegeanleitungen für Feldgehölze und Bäume sind in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

### **5.0 Zusammenfassung**

Mit den Ausgleichsmaßnahmen – bestehend aus Aufwertungen auf dem Grundstück der Flur-Nr. 2298 sowie 2527 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Raßberg – 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern für die ökologische Ausgleichsfläche der Flur-Nr. 2527 (Teilfläche) ist erforderlich.

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

Stadt Hauzenberg

  
.....  
Josef Federhofer  
1. Bürgermeister

Vorhabensträger

  
.....  
Franz Hirsch

Architekturbüro Bauer

  
.....  
Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner



# Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10, Abs. 4 BauGB

## Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 10.02.2005 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (mit gleichzeitiger 88. Änderung des Flächennutzungsplanes) beschlossen  
Das Verfahren wurde seinerzeit auf Wunsch des Vorhabenträgers unterbrochen.
- In der Zeit vom 08.01.2010 bis 28.01.2010 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung statt
- In der Zeit vom 19.01.2010 bis 12.02.2010 fand die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt

Eine Abwägung bezüglich Bürgereinsprüche war erforderlich. Die Planung wurde deshalb hinsichtlich der Bürgereinsprüche geändert.

- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren nicht erforderlich**
- Am 22.02.2010 fand der Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat von Hauzenberg statt
- In der Zeit vom 05.03.2010 bis 09.04.2010 lagen die Unterlagen öffentlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Dies wurde am 05.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die „Interessensgemeinschaft gegen Solarpark Oberkümmering“ wurde mit Schreiben vom 03.03.2010 über das Ergebnis der Bauausschusssitzung vom 22.02.2010 sowie über die gefundenen Kompromisse informiert
- In der Zeit vom 03.03.2010 bis 09.04.2010 fand die öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 2 statt. Den Trägern öffentlicher Belange wurden die Unterlagen zur Stellungnahme geschickt.
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden in die Endfassung aufgenommen. Abwägungen waren nicht erforderlich**
- Am 19. April 2010 fand der Satzungsbeschluss statt

## Städtebau und Umweltauswirkungen

Am südlichen Ortsrand von Oberkümmering – Stadt Hauzenberg – soll im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Ausweisung das Grundstück der Flur-Nr. 2298 (Teilfläche) mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan in ein Sondergebiet „SO-Solarpark“ umgewandelt werden.

Außerdem wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 2527, Gemarkung Raßberg für Kompensationszwecke umgewidmet (nachrichtliche Eintragung).

Das Plangebiet ist definiert und wird eingegrenzt durch das bestehende Dorfgebiet, Allgemeinde Wohngebiet und Gewerbegebiet „Oberkümmering“ im Norden; durch eine landwirtschaftliche Fläche im Osten; durch den bestehenden Mischwald im Süden sowie eine landwirtschaftlich Fläche im Westen.

Der bisherige Acker soll in eine Solarparkanlage umgestaltet werden.

Bei dieser Baumaßnahme soll der eigentliche Solarpark als extensive Wiese mit Solartischen ausgeführt werden.

Es entstehen neue Feldgehölze an allen Grundstücksrändern.

Die notwendige Kompensation erfolgt teilweise auf dem Baugrundstück und teilweise auf dem Grundstück der Flur-Nr. 2527 (Teilfläche).

Durch den Solarpark entsteht nur sehr geringe Versiegelungsfläche (keine zusätzliche Straße; lediglich kurzer Schotterweg zum Trafogebäude).

Erneuerbare Energien – Sonnenenergienutzung – sollen verstärkt erschlossen und genutzt werden (siehe LEP B V 3.6).

Der Schutz des Grundwassers wird nachhaltig verbessert:

Statt des landwirtschaftlichen Anbaues mit entsprechender Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln soll eine neue extensive Wiese entstehen.

Stadt



Hauzenberg

# **BEBAUUNGSPLAN**

**„SO – Solarpark-  
Oberkümmering-Süd“**

**PLANLICHE UND  
TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

# 1.0 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## NUTZUNGSSCHABLONE

SONDERGEBIET	<b>SO</b> § 11, Abs. 2	ANLAGEN FÜR SONNENENERGIE- NUTZUNG	BEZEICHNUNG DER NUTZUNG
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL (GRZ)	0,30	Th = 2,80 m Ah = 2,90 m Ah = 3,82 m	TRAUFHÖHE VON GEBÄUDEN: MAX. 2,80 m HÖHE VON SOLARTISCHEN: MAX. 2,90 m <b>über</b> HÖHENLINIE 535,0 m ü. NN MAX. 3,82 m <b>bis</b> HÖHENLINIE 535,0 m ü. NN

1.1 

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

1.2 

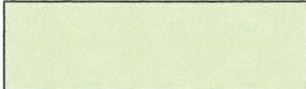
BAUGRENZE

1.3 

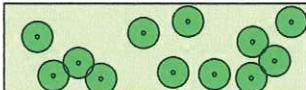
UMGRENZUNG AUFSTELLFLÄCHE SOLARPARK

1.4 

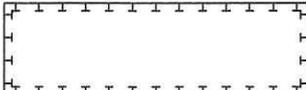
GITTERZAUN, h = 2,50 m

1.5 

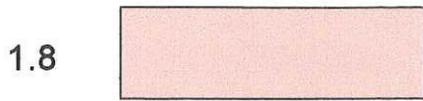
EXTENSIVE WIESE AUS AUTOCHTHONEM SAATGUT

1.6 

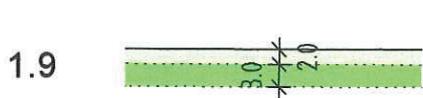
ZWINGEND ZU ERSTELLENDEN AUTOCHTHONEN BEPFLANZUNGEN

1.7 

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



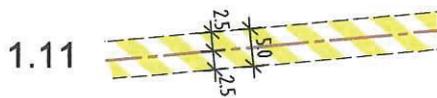
AUFSTELLFLÄCHE KOLLEKTOREN



RANDEINGRÜNUNG AUS AUTOCHTHONEM FELDGEHÖLZ (60-100cm); WIRD AUF EINER MAX. HÖHE VON 2,0 m GEHALTEN; 3 PFLANZREIHEN; 2,0 m PFLANZABSTAND ZUM NACHBARGRUNDSTÜCK; AUSBILDUNG ALS WIESENSAUM



GEPLANTES GEBÄUDE

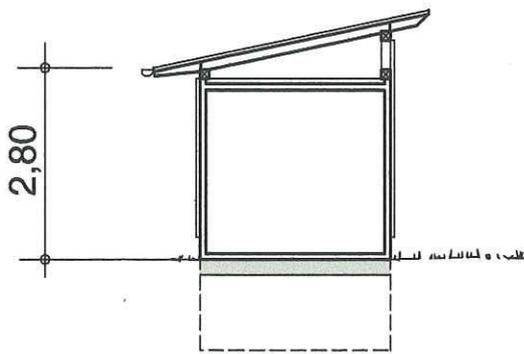


SCHUTZZONE FÜR BEST. GEMEINDL. KANAL



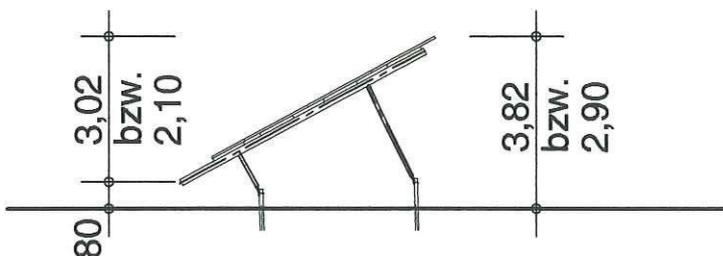
ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES

## REGELQUERSCHNITTE



GEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE

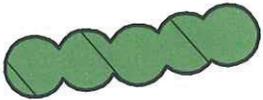
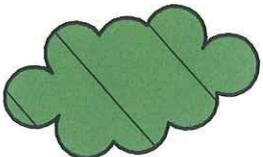
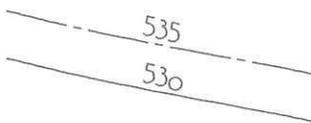
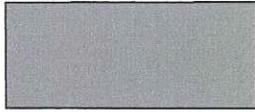
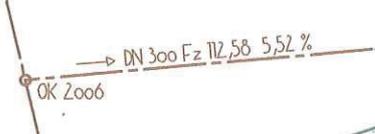
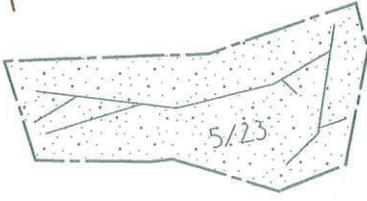
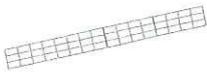
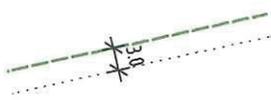
- FLACH-, PULT- ODER SATTELDACH
- NACHNEIGUNG MAX. 15°
- FLACHDACH ALS EXTENSIVES GRÜNDACH
- TRAUFHÖHE (Th) MAX. 2,80 m  
AB NATÜRLICHEM GELÄNDE



KOLLEKTOR-EINHEIT

- STÄNDERTISCHE AUS METALL
- ANLAGENHÖHE (Ah) MAX. 3,82 bzw. 2,90 m  
AB NATÜRLICHEM GELÄNDE

# 2.0 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- 2.1  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE
- 2.2  BEST. HECKENSTRUKTUR
- 2.3  BEST. MISCHWALD
- 2.4  2298 FLURNUMMER
- 2.5  535  
530 HÖHENSCHICHTLINIE (ENTNOMMEN AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE BAYERN DES BAYER. LANDESVERMESSUNGSAMTES)
- 2.6  BEST. GEBÄUDE
- 2.7  BEST.  
EIN-/AUSFAHRT EIN-/AUSFAHRT
- 2.8  DN 300 Fz 112,58 5,52 %  
OK 2006 BEST. GEMEINDL. KANAL MIT DIMENSIONIERUNG, SCHACHT UND SCHACHTNUMMER
- 2.9  5/23 GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE LT. FLURBEREINIGUNGSPLAN UND PLAN-NUMMER
- 2.10  GEPLANTE SOLARTISCHE/KOLLEKTOREN
- 2.11  3,0 3,0 m ABSTANDSLINIE VON SOLARTISCHEN/KOLLEKTOREN ZUM UMFASSUNGSZAUN

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Hauzenberg für das Grundstück Flur-Nr. 2298 (Teilfläche), Gemarkung Raßberg folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Solarpark

Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,30**

**GRZ** (Grundflächenzahl)

**AH = 2,90 m**

Anlagenhöhe max. 2,90 m über der Höhengichtlinie 535,00 m ü. NN

**AH = 3,82 m**

Anlagenhöhe max. 3,82 m unterhalb der Höhengichtlinie 535,00 m ü. NN

### 3. Zweckbestimmung der baulichen Anlage

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

## 4. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

### 1) Gestaltung des Trafogebäudes:

- 1.1 Das Gebäude ist mit Pult- oder Satteldach und einer Dachneigung von max. 15° auszuführen. Zugelassen ist auch ein Flachdach mit Dachbegrünung.
- 1.2 Die Außenwände des Gebäudes sind als verputzte Wände mit gedeckten Farben herzustellen.

### 2) Aufständigung der Solar-Freianlage / Zufahrt:

- 2.1 Aufständigungen von Solartischen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Erdnägeln zu erfolgen.
- 2.2 Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

### 3) Werbeanlagen:

- 3.1 Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig.
- 3.2 Die Ansichtsfläche vorne darf max. 2,0 m<sup>2</sup> betragen.
- 3.3 Leuchtreklame, grelle Farben und Wechsel-Licht sind unzulässig.

### 4) Aufschüttungen, Abgrabungen

- 4.1 Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.
- 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 1,00 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
- 4.3 Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

### 5) Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt
- 5.2 Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen; Umzäunung barrierefrei für Kleinsäuger (Zaunabstand vom Boden mind. 20cm)

## 6) Verankerungen der Solarelemente in Verbindung zur vorhandenen Drainage

6.1 Der Anlagenbetreiber hat nachzuweisen, dass die Tiefe der Erdnägel 65cm nicht überschreitet, um die darunterliegende Flächendrainage (in der gekennzeichneten Teilfläche) nicht zu gefährden.

Die statischen Werte bezüglich Starkwind und Sturm sind trotzdem einzuhalten.

## **5. Weitere textliche Festsetzungen**

Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung dieser baulichen Anlage, sowie bei Veränderung der Oberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge dieser Baumaßnahme zuzuführen.

## **6. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen**

### **6.1 Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen:**

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

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

### **a) Feldgehölze und Bäume an den Grundstücksrändern:**

Die neu zu pflanzenden niedrigen Hecken (Qualität: autochthone Gehölze o.B., 60-100cm mit 5-8 Trieben) sollten in Anlehnung an die Bestände der umgebenden Gehölze folgende Arten enthalten, die auf eine max. Höhe von 2,0 m zu halten sind.

#### ***Auswahl der autochthonen Büsche:***

Hasel	Wolliger Schneeball
Schlehdorn	Faulbaum
Hunds-Rose	Hainbuche
Sal-Weide	Vogelbeere

Schwarzer Holunder  
Hartriegel

Feldahorn  
Heckenkirsche

**Auswahl der autochthonen Bäume:**

Acer pseudoplatanus  
Alnus glutinosa  
Sorbus aucuparia  
Tilia platyphyllos  
Quercus robur

Bergahorn  
Schwarzerle  
Eberesche  
Sommerlinde  
Stieleiche

Kleinkronige Laubbäume, 2. Wuchsordnung; Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB, Stammumfang 14-16 cm

**a) Feldgehölze am Grundstücksrand (im Bereich der Flächendrainage)**

**Es muss sich ausschließlich um Flachwurzler handeln, um die bestehende Flächendrainage nicht zu beschädigen.**

Ebenfalls mit neu zu pflanzenden niedrigen Hecken (autochthonen Gehölzen o.B., 60-100cm mit 5-8 Trieben) wird der 20,0 m breite Heckenstreifen bepflanzt.

Hier ebenfalls Flachwurzler.

**Auswahl der autochthonen Büsche:**

Schlehdorn  
Hunds-Rose  
Hartriegel  
Wolliger Schneeball  
Faulbaum  
Heckenkirsche

Die Verlegung einer Wurzelschutzbahn Stärke 1,0mm mit Gewebeeinlage wird unter der gesamten Pflanzfläche der autochthonen, flachwurzelnden Büsche festgelegt. Diese Schutzbahn muss den Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau entsprechen.

Die Eigenschaften müssen sein:

- witterungsbeständig
- UV-stabilisiert
- schrumpffrei

**b) Ökologische Maßnahmen auf Flur-Nr. 2527 (Teilfläche), Gemarkung Raßberg**

Es entsteht eine große extensive Wiese mit autochthonem Saatgut (Druschgut) auf Flur-Nr. 2527 (Teilfläche). Hierzu wird das Mähgut in verschiedenen Ernteschritten gewonnen und aufbereitet. Herkunft und Qualität unterliegen einer strengen Kontrolle. Das Druschgut kann zeitlich auf den Baustellenablauf abgestimmt zur Aussaat verwendet werden.

- Dieses Saatgut mit dem eingetragenen Warenzeichen Heudrusch® ist mehr als nur ein Saatgut.
- Neben dem eigentlichen Saatgut sind auch autochthone Diasporen von Moosen, Flechten, Pilzen und Mikroorganismen enthalten.
- So entstehen innerhalb kurzer Zeit neue und artenreiche Lebensräume.

### c) Extensive Grünlandfläche bei Solarfläche

Die Pflanzendecke über der Solarmodul-Konstruktion soll problemlos von Sonnenlicht erfasst werden.

Auf den Flächen darf keine Düngung erfolgen.

Die bisher als Acker genutzte Fläche wird 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.

Das Mähgut ist zu entsorgen.

## 6.2 Pflege:

Die Pflege der Bepflanzung an den Grundstücksrändern ist zu gewährleisten.

### a) Gehölzflächen:

Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Feldgehölzen ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzarten

### b) Extensive Wiese aus autochthonem Saatgut:

- Zweimalige Mahd pro Jahr
- Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni
- Vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Anpassung des Flächenmanagements nach Erreichung des Entwicklungszieles

### c) Extensive Wiese (bei Solarfläche):

Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland aus dem Bestand.

Maßnahmen:

- Zweimalige Mahd pro Jahr
- Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni
- vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.
- Für die Ersteinsaat von Flächen ohne Vegetationsbestand:  
Mulchung mit autochthonem Schnittgut von artenreichem Extensivgrünland in der Umgebung
- Anpassung des Flächenmanagements nach Erreichung des Entwicklungszieles

**Bei abschnittsweiser Realisierung muss auch in zeitlich kurzem Abstand die oben dargestellte Begrünung realisiert werden.**

### **6.3 Sicherung der Kompensationsflächen**

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6 Abs. 4 BayNatSchG zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinden sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich.

### **6.4 Freiflächengestaltungsplan**

Die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes wird verbindlich vorgeschrieben.

### **6.5 Einzäunung der Feldgehölze**

Die Feldgehölze an den Grundstücksrändern dürfen nicht eingezäunt werden.

Lediglich ein Wildschutzzaun mit einer zeitlichen Befristung für das Anwachsen der Gehölze ist zu machen. Nach Anwachsen der Gehölze ist dieser wieder zu entfernen.

## **7. Geltungsdauer des Solarparks**

Das Baurecht ist zunächst auf maximal 21 Jahre bzw. der Lebensdauer der jetzt installierten Modulgeneration zu beschränken. Eine eventuelle Erneuerung der Anlage nach Ablauf der Nutzungsdauer ist zulässig.

Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Gleichrichtergebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.