

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„SO – Solarpark Wotzdorf“**

**STADT HAUZENBERG**

**LANDKREIS PASSAU**



**Stadt Hauzenberg**

**ENDAUSFERTIGUNG**



**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Hauzenberg, den 10.06.2009  
Geändert: 18.08.2009

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

# **Teil A - BEGRÜNDUNG**

## **1.1 Allgemeines**

Vorhabensträger und Bauherr des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

**Thomas Amsl und Hans Amsl  
Kronreuth 2  
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 08. Juni 2009 hat der Stadtrat der Stadt Hauzenberg die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Solaranlage nach § 11 (2) BauNVO beschlossen.

Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 83 geändert werden.

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

## **2.0 Planungsgebiet und Größe**

Das zur Änderung vorgesehene Gebiet „SO – Solarpark Wotzdorf“, liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Wotzdorf.

Die Entfernung des zukünftigen Sondergebietes liegt in etwa 2,7 km entfernt vom Ortskern Hauzenberg.

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

Im Norden:	Gemeindestraße
Im Osten:	Landwirtschaftliche Fläche + Feldweg
Im Süden:	Bestehender Mischwald
Im Westen:	Bestehender Mischwald + kleine Wohnbebauung

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

Flur Nr. 69, 70, 72 sowie 89 (Tfl.) allesamt Gemarkung Wotzdorf

**Größe des Planungsgebietes beträgt 2,86 ha**

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "SO Solarpark Wotzdorf" dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Solaranlage (Photovoltaikanlage), einschließlich des Trafogebäudes, 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 Acker genutzt.

## **5.0 Topographie, Grundwasserverhältnisse**

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab.

Die Höhe über Normal Null (NN) in der Mitte des geplanten Solarparks beträgt 465,0 m ü. NN.

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

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

Die Vegetation auf dem Gelände ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung als Acker.

Im eigentlichen Solaraufstellflächenbereich liegen keine Biotopflächen und keine Gehölz- oder Baumstrukturen.

### **Störfeld ist:**

- 110-KV-Hochspannungsleitung

## **7.0 Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Dennoch wird vorsorglich in den textlichen Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Gründungsplan darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen.

## **8.0 Erschließungen**

### **8.1 Straßen**

Die Erschließung erfolgt über bestehende Gemeindeverbindungsstraßen.

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

Lediglich ein kurzer Schotterweg von 5,50 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 Bebauungsgebiet großflächig versickert.

### **8.5 Einspeisung elektrischer Energie**

Mit Schreiben vom 13. Juli 2009 hat e.on Bayern AG – Netznutzung – die Einspeisezusage für eine Photovoltaikanlage am Standort Wotzdorf in das Mittelspannungsnetz der e.on Bayern zugesagt.

### **9.0 Einsehbarkeit des Solarparks**

Eine Fernwirkung des Solarparks ist nicht gegeben.

Die Einsehbarkeit des Solarparks wird noch zusätzlich vermindert durch Begrünungen an allen Grundstücksseiten.

### **10.0 Konflikt Solarfläche – Landschaftliches Vorbehaltsgebiet**

Laut Regionalplan Region Donau-Wald 12 befindet sich der geplante Solarpark in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Ausführlichere Angaben werden im Umweltbericht dargelegt.

### **11.0 Alternativ-Standorte**

Ausführlichere Angaben werden im Umweltbericht dargelegt.

### **12.0 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.

Durch das Baugebiet verläuft eine 110-KV-Leitung.

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

### **13.0 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 2,86 ha.  
Dabei handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen.

### **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 Wotzdorf wird seit Jahrzehnten als Acker genutzt.

### **3.2 Neue bauliche Entwicklung**

Statt des Ackers soll nun ein Solarpark entstehen.

Es entstehen neue Feldgehölze an den Grundstücksgrenzen des Solarparks im Norden, Osten und Westen.

Im Süden entsteht eine große extensive Wiese.

Im Anschluss an den bestehenden Mischwald im Westen – auf Flur-Nr. 89 (Tfl) – soll dieser Mischwald erweitert werden (Teil der Kompensation).

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

Lediglich ein kleines Trafogebäude soll neu entstehen.

Zu diesem Gebäude soll eine neue Schotterstraße geführt werden. Dies ist die einzige Versiegelungsfläche.

### **3.3 Bestehende Grünordnung**

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

Lediglich parallel zur Gemeindeverbindungsstraße befinden sich Büsche, die erhalten bleiben.

### **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 der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 83 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. 0,93 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.**

Außerdem ist dieser Standort vorbelastet durch die 110-KV-Leitung.

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

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

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

- Keine Nutzung erneuerbarer Energien
- Weiterhin Monokulturanbau „MAIS“
- Keine neuen Gehölzstrukturen an 3 Grundstücksgrenzen der Solaranlage
- Keine extensive Wiese im Süden
- Keine Erweiterung des Mischwaldes im Westen (auf Flur-Nr. 89 Teilfläche)

### **3.6 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.

### **3.7 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.

#### **4.0 Konflikt Solarfläche – Landschaftliches Vorbehaltsgebiet**

Das Baugebiet liegt am Rande eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die Eigenarten des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten bleiben. Nach Landesentwicklungsplan (LEP) soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig auf die Nutzung Potentiale hingewirkt werden.

Darüber hinaus enthält jedoch das Landesentwicklungsprogramm in Abschnitt B V 3.6 ein weiteres Ziel, nämlich die Förderung von regenerativen Energien.

Diese beiden Ziele scheinen sich bei erster Betrachtung zunächst zu widersprechen.

Das geplante Solarfeld am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ist wesentlich zurückhaltender und nicht so landschaftsprägend wie die bereits bestehende 110-kV-Freileitung mit den 37,50 stgdm hohen Stahlgittermasten Nr. 61 und Nr. 62 sowie den 7 Freileitungen auf diesen hohen Stahlgittermasten.

#### **5.0 Alternativ-Standorte**

Untersucht wurden Alternativ-Standorte für Solarflächen, die folgende Kriterien aufweisen:

- Solarflächen sind an Siedlungsgebiete anzubinden
- Solarflächen sollen auf dem Grundstück errichtet werden, die weder exponiert noch von Weitem einsehbar sind
- Solarflächen dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die mindestens 3 Jahre Ackerflächen sind

Das Stadtgebiet von Hauzenberg hat eine Gesamtfläche von 8.282,00 ha

- Nahezu der gesamte nördliche Bereich des Stadtgebietes Hauzenberg sind Wälder, Granit-Steinbrüche und dazugehörige Sprengbereiche
- Im südlichen und westlichen Bereich sind dann Wiesen und Äcker

#### **Bauleitplanerische Prüfung mit anderen Standort-Alternativen:**

a) *Fläche im direkten Anschluss an WA-Wotzdorf Süd:*

Es handelt sich hier um eine Wiese, die sehr stark einsehbar ist.

⇒ Solarpark nicht möglich

b) *Fläche zwischen Wotzdorf und Schulerbruch:*

Es handelt sich um Ackerflächen, die von Westen einsehbar sind.  
Außerdem handelt es sich um Sprengbereiche der nahen Grenzsteinbrüche.  
⇒ Solarpark nicht möglich

c) *Flächen um den Standort „Stemplingerhof“:*

Hier kann von einer Siedlungseinheit nicht gesprochen werden, da es sich lediglich um eine Hofstelle mit 2 landwirtschaftlichen Hofstellen handelt.  
⇒ Solarpark nicht möglich

d) *Flächen zwischen Oberholz und Oberdiendorf:*

Diese Ackerflächen sind an keine Siedlungseinheit angebunden.  
⇒ Solarpark nicht möglich

e) *Ackerflächen im Bereich Oberdiendorf:*

Keiner der Landwirte ist abgabebereit.  
Vielmehr benötigen diese Landwirte die Flächen für den eigenen Bedarf.  
Flächen werden von diesen Landwirten noch hinzu gepachtet  
⇒ Solarpark nicht möglich

f) *Ackerflächen um die Ortschaft Loifing:*

Diese Flächen sind teilweise in exponierter Lage.  
Keiner der Landwirte ist abgabebereit.  
Vielmehr benötigen diese Landwirte die Flächen für den eigenen Bedarf.  
Flächen werden von diesen Landwirten noch hinzu gepachtet  
⇒ Solarpark nicht möglich

g) Im Bereich der Ortschaften Jahrdorf, Glotzing, Innerhartsberg und Renfting wurden ebenfalls Flächen untersucht. Diese stehen aber in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und sind damit nicht verfügbar.

## **6.0 Umweltauswirkungen**

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

### **6.1 Städtebauliche Vergleichswerte**

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

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung (=Sondergebietsfläche)	28.641,44 m <sup>2</sup>
- Gesamt-Solar-Aufstellfläche	18.048,67 m <sup>2</sup>
- Schotterstraße	26,25 m <sup>2</sup>
- private Grünflächen auf der Sondergebietsfläche	10.566,52 m <sup>2</sup>

## 6.2 Ausschlüsse

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

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche (= **Kategorie I**).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

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

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

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

Bei der Planung des „Solarparks Wotzdorf“ wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

## 6.3 Kompensationsberechnung

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

- Es werden keine neuen Straßen errichtet; die bestehende Straße reicht für die Erschließung des Solarparks aus
- Es werden neue Feldgehölze an den Grundstücksrändern geschaffen, eine neue extensive Wiese im Süden sowie die Erweiterung des Mischwaldes auf Flur-Nr. 89 (Teilfläche)

- O 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. 7,0 m. Die Fläche zwischen den Solartischen wird als extensive Wiese ausgebildet.

#### 6.4 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:	28.641,44 m <sup>2</sup>
davon	
- Gesamt-Solar-Aufstellfläche	18.048,67 m <sup>2</sup>
- Schotterstraße	26,25 m <sup>2</sup>
- private Grünflächen	10.566,52 m <sup>2</sup>

b) GRZ gleich bzw. unter 0,26: Typ B

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

d) Kompensationsfaktor:	
Gemäß Leitfaden:	0,2 – 0,5
Gewählt: <b>Mittelwert</b>	<b>0,35</b>

#### 6.5 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

a) Gesamt-Aufstellfläche	x	Mittelwert	
18.048,67 m <sup>2</sup>	x	0,35	= 6.317,03 m <sup>2</sup>

b) Schotterstraße  
 Nach ATV-DVWMK-M Tabelle 2 (Abfluss-Beiwerte)

$$26,25 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,3 \quad = \quad 7,88 \text{ m}^2$$


---


$$6.324,91 \text{ m}^2$$

### 6.6 Ausgleichsmaßnahmen:

#### 6.6.1 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>**

#### 6.6.2 Aufwertung durch artenreiche, extensive Wiese

Bisherige Bewertung des Ackers	0,2
Neubewertung als artenreiche, extensive Wiese	0,8
<hr/>	
Unterschiedsbewertung	0,6

Es handelt sich bei den artenreichen, extensiven Wiese um eine Fläche von  
 6.403,03 m<sup>2</sup>

$$6.403,03 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,6 \quad \Rightarrow \quad 3.841,82 \text{ m}^2$$

#### 6.6.3 Aufwertung durch autochthone Bäume und Büsche auf Flur-Nr. 89 (Tfl)

Bisherige Bewertung der intensiven Wiese	0,2
Neubewertung als autochthone Bäume und Büsche	1,2
<hr/>	
Unterschiedsbewertung	1,0

Es handelt sich bei den autochthonen Bäumen und Büschen um eine Fläche von  
2.500,63 m<sup>2</sup>

$$2.500,63 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,0 \quad \Rightarrow \quad 2.500,63 \text{ m}^2$$

---

**Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen:** **6.342,45 m<sup>2</sup>**

CONCLUSIO:

**geforderte Ausgleichsfläche:** **6.324,91 m<sup>2</sup>**

**ermittelte Kompensationsfläche:** **6.342,45 m<sup>2</sup>**

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

**6.7 Pflanzliste + Pflegeanleitungen**

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

## 7.0 Zusammenfassung

Mit den Ausgleichsmaßnahmen – bestehend aus Aufwertungen am Baugrundstück – 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.

Stadt Hauzenberg

.....  
Josef Federhofer  
1. Bürgermeister

Vorhabensträger

.....  
Thomas Amsl + Hans Amsl

Architekturbüro Bauer

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

