

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„SO – Solarpark Oberötzdorf II“**

MARKT UNTERGRIESBACH

LANDKREIS PASSAU



Markt Untergriesbach

ENDAUSSFERTIGUNG



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Hauzenberg, den 26.08.2009
Geändert: 08.10.2009

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

Teil A - BEGRÜNDUNG

1.1 Allgemeines

Vorhabensträger und Bauherr des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist:

Christoph Wagner
Oberötzdorf 2
94107 Untergriesbach

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 07. September 2009 hat der Marktrat des Marktes Untergriesbach die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Solaranlage nach § 11 (2) BauNVO beschlossen.

Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 20 geändert werden.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen dem Markt Untergriesbach und dem Vorhabensträger 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 Oberötzdorf II“, liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Oberötzdorf.

Die Entfernung des zukünftigen Sondergebietes liegt in etwa 3,2 km östlich entfernt vom Ortskern Untergriesbach.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	Gemeindestraße
Im Osten:	Landwirtschaftliche Fläche
Im Süden:	Bestehender Solarpark
Im Westen:	Bestehender Solarpark

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

Flur Nr. 85 + 87, Gemarkung Oberötzdorf

Größe des Planungsgebietes beträgt 3,04 ha

3.0 Hinweise zur Planung und Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "SO Solarpark Oberötzdorf II" 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 unbebaut 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 627,00 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.

7.0 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Dennoch wird vorsorglich in den textlichen Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Gründordnungsplan 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 die bestehende Gemeindeverbindungsstraße.

Es muss keine neue Straße 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 Bebauungsgebiet großflächig versickert.

8.5 Einspeisung elektrischer Energie

Mit Schreiben vom 28. Mai 2009 hat e.on Bayern AG – Netznutzung – die Einspeisezusage für eine Photovoltaikanlage am Standort „Oberötzdorf II“ in das Mittelspannungsnetz der e.on Bayern zugesagt (Aktenzeichen 300430284-297709).

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 Ziele der Marktgemeinde Untergriesbach bezüglich Solaranlagen

Im Jahre 2005 forderte die Regierung von Niederbayern und die Städtebauabteilung des Landratsamtes Passau die Marktgemeinde Untergriesbach auf, ein Konzept für die weiteren Planungen von Solaranlagen im Gemeindegebiet aufzustellen.

Daraufhin erließ die Marktgemeinde Untergriesbach einen Baustopp für weitere Solaranlagen im Gemeindegebiet. Lediglich 3 Grundstücke wurden noch in das Zukunftsprogramm mit aufgenommen.

Dieser geplante Solarpark im direkten Anschluss an den vorhandenen Solarpark war eines der ausgesuchten, bevorzugten Grundstücke.

11.0 Konflikt Solarfläche – Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

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

Eine ausführlichere Darstellung wird im Umweltbericht beschrieben.

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.

Es handelt sich lediglich um eine Erweiterung – in östlicher Seite – des bestehenden Solarparks Oberötzdorf.

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 3,04 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:

Schutzgut	Erheblichkeit
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 „Oberötzdorf II“ 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 Süden.

Auf dem Grundstück der Flur-Nr. 428 (Teilfläche), Gemarkung Oberötzdorf soll als Fortsetzung des bestehenden Mischwaldes die notwendige Kompensationsfläche entstehen. Aus der bisher intensiv genutzten Waldwiese wird eine extensive Waldwiese.

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 sind die einzigen Versiegelungsflächen.

3.3 Bestehende Grünordnung

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

Lediglich im südlichen Bereich – hin zum Solarpark Oberötzdorf I – befinden sich autochthone Büsche, die bestehen bleiben.

Diese befinden sich jedoch außerhalb des Solarparks.

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. 20 leistet der Markt Untergriesbach einen Beitrag, dieser gesetzlichen Verpflichtung und Zielsetzung

nachzukommen. Die Investoren werden eine Photovoltaikanlage in aufgeständerter Bauweise mit einer Gesamtleistung von ca. 1,35 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 handelt es sich bei diesem Standort um eine Erweiterung direkt neben dem bestehenden Solarpark.

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

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 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet - Solargebiet

Das Baugebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

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 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist jedoch nur die Ergänzung des wesentlich größeren bestehenden Solarparks „Oberötzdorf I“.

5.0 Umweltauswirkungen

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

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

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

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung (=Sondergebietsfläche)	30.373,88 m ²
- Gesamt-Solar-Aufstellfläche	26.944,88 m ²
- Schotterstraße	26,28 m ²
- private Grünflächen auf der Sondergebietsfläche	3.402,72 m ²

5.2 Ausschließungen

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 Erdnägel 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 Oberötzdorf II“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

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

5.3 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 im Norden, Osten und Süden geschaffen
- Die eigentliche Kompensation geschieht auf einer Waldwiese der Flur-Nr. 428 (Tfl) Gemarkung Oberötzdorf
- 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.

5.4 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:	30.373,88 m ²
davon	
- Gesamt-Solar-Aufstellfläche	26.944,88 m ²
- Schotterstraße	26,28 m ²
- private Grünflächen	3.402,72 m ²

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: Mittelwert	0,35

5.5 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Gesamt-Aufstellfläche	x	Mittelwert	
26.944,88 m²	x	0,35	= 9.430,71 m²

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

26,28 m²	x	0,3	= 7,88 m²
----------------------------	---	------------	-----------------------------

9.438,59 m²

5.6 Ausgleichsmaßnahmen:

5.6.1 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 m²

5.6.2 Aufwertung der bisher intensiv genutzten Waldwiese als zukünftig extensive Waldwiese auf der Flur-Nr. 428 (Tfl.), Gemarkung Oberötzdorf

Bisherige Bewertung der intensiven Wiese	0,2
Neubewertung der extensiven Waldwiese	1,2

Unterschiedsbewertung	1,0
-----------------------	-----

Es handelt sich bei dieser neugeschaffenen extensiven Waldwiese um eine Fläche von

9.512,29 m²

9.512,29 m² x 1,0 => 9.512,29 m²

Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen: 9.512,29 m²

CONCLUSIO:

geforderte Ausgleichsfläche: 9.438,59 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 9.512,29 m²

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

5.7 Pflanzliste + Pflegeanleitungen

Die Pflanzliste sowie die Pflegeanleitungen für

- a) die extensive Waldwiese
sowie

- b) die Feldgehölze

sind in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

6.0 CONCLUSIO

Mit den Ausgleichsmaßnahmen – bestehend aus Aufwertungen auf einer Waldwiese – 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.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10, Abs. 4 BauGB

7.1 Berücksichtigungen der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 07.09.2009 hat der Marktrat Untergriesbach den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen
- Am 09.09.2009 erfolgte die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über örtliche Anschlagtafeln
- Das Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange erfolgte am 09.09.2009; wobei in der Zeit vom 14.09.2009 – 02.10.2009 die öffentliche Auslegung und bis zum 15.09.2009 die Bürgeranhörung stattgefunden hat

- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren nicht erforderlich**
- Am 07.10.2009 fand der Beschluss zur Billigung und Auslegung durch den Marktrat Untergriesbach statt
- In der Zeit vom 16.10.2009 bis 16.11.2009 fand die öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 2 statt. Den Trägern öffentlicher Belange wurden die Unterlagen zur Stellungnahme geschickt.
- In der gleichen Zeit lagen die Unterlagen öffentlich aus (nach § 3 Abs. 2 BauGB)
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden in die Endfassung aufgenommen. Abwägungen waren nicht erforderlich**
- Am 07.12.2009 fand der Satzungsbeschluss statt

7.2 Städtebau und Umweltauswirkungen

Am östlichen Ortsrand von Oberötzdorf – Markt Untergriesbach – soll im direkten Anschluss an den bestehenden Solarpark „Oberötzdorf I“ ein weiterer Solarpark ausgewiesen werden.

Das Plangebiet ist klar definiert und wird eingegrenzt durch die Gemeindestraße im Norden und den bestehenden Solarpark im Süden und Westen.

Der bisherige Maisacker soll in einen Solarpark umgestaltet werden.

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

Es entstehen neue Feldgehölze an den Grundstücksrändern; es entsteht eine extensive Waldwiese auf Flur-Nr. 428 (Teilfläche), Gemarkung Oberötzdorf.

Durch den Solarpark entstehen nur sehr geringe Versiegelungsflächen (keine zusätzlichen Straßen; lediglich kurzer Schotterweg und 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 Maisanbaues mit entsprechender Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln soll nun eine extensive Wiese entstehen.

Markt Untergriesbach

Vorhabensträger

.....
Hermann Duschl
1. Bürgermeister


.....
Christoph Wagner

Architekturbüro Bauer

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

