

Ludwig A. Bauer
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Dipl. Wirtschaftsing (FH)
Am Kalvarienberg 15
94051 Hauzenberg
Tel.: 08586/2051+2052
Fax: 08586/5772
e-mail: architekturbuerobauer@gmx.de



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN

ENDAUSSFERTIGUNG

FÜR DAS GEBIET: „SO Solarpark Rathsmannsdorf“

MARKT: WINDORF

LANDKREIS: PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

HAUZENBERG, DEN 18.06.2008
Geändert: 18.08.2008
Ergänzt: 03.12.2008

DER ARCHITEKT

I. Allgemeines

Vorhabensträger und Bauherr des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist:

**SOLEA AG
Gottlieb Daimler Straße 10
94447 Plattling**

1.1 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 17. Juni 2008 hat der Marktrat Windorf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Solaranlage nach § 11 (2) BauNVO beschlossen.

Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 23 geändert werden.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wurde zwischen dem Markt Windorf und dem Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

II. Planungsgebiet

Das zur Änderung vorgesehene Gebiet „SO – Solarpark Rathsmannsdorf“, liegt im westlichen Teil des Ortes Rathsmannsdorf.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Kartiertes Biotop Nr. 7345-0188-003

Im Osten: landwirtschaftliche Nutzfläche; in der Nähe WA - Kellerberg

Im Süden: Mischwald und landwirtschaftliche Nutzfläche

Im Westen: Mischwald

Das Planungsgebiet enthält folgendes Grundstück:

Flur Nr. 134, 135 (Teilfläche) sowie 135/2 (Teilfläche), allesamt Gemarkung Rathsmannsdorf

Das Grundstück fällt nach Westen ab.

III. Hinweise zur Planung und Planungsziele

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

Die Grundstücke 135 (Teilfläche) und 135/2 (Teilfläche) dienen lediglich als Kompensationsfläche.

IV. 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.

V. Topographie, Grundwasserverhältnisse

Das Gelände fällt nach Westen leicht ab.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von 405,00 – 420,00 m ü. NN.

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

5.2 Altlasten, best. Vegetation sowie Störfelder

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

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

Im Plangebiet liegt die Biotopfläche Nr. 7345-0188-003 sowie vorhandene Gehölzstrukturen. Diese bleiben von der eigentlichen Solarparkfläche unberührt.

VI. 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.

VII. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das Verkehrsnetz erfolgt über die bestehenden Straßen und über den bestehenden privaten Feld-Waldweg.

Unzumutbare Auswirkungen bezüglich Verkehrsaufkommen auf den bestehenden Ort sind nicht zu erwarten, da der Solarpark kein zusätzliches Verkehrsaufkommen nach sich zieht.

7.2 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser wird auf dem Bebauungsgebiet versickert.

Trinkwasser wird nicht benötigt.

Abwasser fällt nicht an; deshalb ist auch keine Abwasserbeseitigung notwendig.

Technisch sichergestellt ist die Einspeisung der Photovoltaikanlage mit Schreiben vom 25. Juli 2008 in das Netz des Energieversorgungsunternehmens „E.ON“ (Bearbeitungsnummer: 300375823-9800068878).

VIII. Einsehbarkeit des Solarparks

Eine Fernwirkung des Solarparks ist nicht gegeben.

Die Einsehbarkeit des Solarparks wird noch zusätzlich gemindert durch den umgebenden Mischwald im Westen und Süden des Baugrundstückes, dem vorhandenen Biotop Nr. 7345-0188-003 im Norden sowie durch die neuen zusätzlichen Eingrünungen.

IX. 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 werden blendungsarme Solarmodule verwendet. Es handelt sich insgesamt um schwarz-matte Solarmodule

Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet „WA - Kellerberg“ und dem geplanten Solarpark ist ein großer Abstand vorhanden (mindestens 195,0 m bei Flur-Nr. 72/51 bzw. 72/52 und im Mittel 215,0 m).

Dieser Abstand wird optisch noch vergrößert durch die eingetragene Biotopfläche 182/04 (Baumreihe entlang des bestehenden öffentlichen Feld-Waldweges) sowie durch die geplante Gehölzstruktur an der östlichen Grundstücksgrenze.

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.

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 Haupt-Grundstück für den Solarpark Rathsmannsdorf (Flur-Nr. 134) wird seit Jahrzehnten als Maisacker genutzt.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Statt des Maisackers soll nun ein Solarpark entstehen.

Im Westen werden neue extensive Wiesen geschaffen.

Im Süden sind bereits autochone Büsche gepflanzt; vorgelagert wird noch eine extensive Wiese.

Im Osten werden neue autochone Büsche gepflanzt.

Im Norden wird die Baumfallgrenze als artenreiche extensive Wiese ausgebildet; das kartierte Biotop wird sinnvoll ergänzt.

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

Lediglich ein kleines Gebäude (Trafogebäude) soll neu entstehen.

Zu diesem Gebäude soll eine neue Schotterstraße geführt werden. Dies sind die einzigen Versiegelungsflächen.

1.3 Bestehende Grünordnung

Auf der eigentlichen Solarparkfläche (Flur-Nr. 134) befindet sich kein Baum, kein Strauch.

Hingegen ist der gesamte geplante Solarpark im Westen und Süden von einem Mischwald umgeben; im Norden handelt es sich um ein kartiertes Biotop (Nr. 7345-0188-003).

Weiter südlich ist auch noch ein kartiertes Biotop vorhanden (Nr. 7345-0188-004).

Diese Biotopflächen werden nicht verändert; im Norden jedoch sinnvoll ergänzt.

Vorgelagert vor diesen Mischwäldern bzw. Biotopen werden dann noch zusätzlich extensive Wiesen angelegt.

1.4 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes incl. Umweltbericht und Grünordnungsplan leistet der Markt Windorf einen Beitrag, dieser gesetzlichen Verpflichtung und Zielsetzung nachzukommen. Der Investor wird das Plangebiet pachten und eine Photovoltaikanlage in aufgeständerter Bauweise mit einer Gesamtleistung von ca. 1,65 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 Bebauungsplangebiet besonders für die geplante Nutzung für Anlagen zur Sonnenenergienutzung geeignet.

Äußerst sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist 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
- Weiterhin Monokulturanbau „MAIS“
- Keine neuen extensiven Wiesen bzw. Gehölzstrukturen am Rande der Solaranlage

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.

Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet „WA - Kellerberg“ und dem geplanten Solarpark ist ein großer Abstand vorhanden (mindestens 195,0 m bei Flur-Nr. 72/51 bzw. 72/52 und im Mittel 215,0 m).

Dieser Abstand wird optisch noch vergrößert durch die eingetragene Biotopfläche 182/04 (Baumreihe entlang des bestehenden öffentlichen Feld-Waldweges) sowie durch die geplante Gehölzstruktur an der östlichen Grundstücksgrenze.

Es werden blendungsarme Solarmodule verwendet. Es handelt sich insgesamt um schwarz-matte Solarmodule

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung (=Sondergebietsfläche)	70.764,71 m ²
- Gesamt-Solar-Aufstellfläche	39.565,70 m ²
- Schotterstraße	69,16 m ²
- max. bebaubare Flächen bei GRZ 0,26: 70.764,71 x 0,26 =	18.398,82 m ²
- private Grünflächen auf der Sondergebietsfläche	31.129,85 m ²

2.2 Ausschließungen

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

Bei diesen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen (Maisanbau = **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 keinen regelmäßig überschwemmten Bereich, sondern um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

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

Bei der Planung des „Solarparks Rathsmannsdorf“ 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; der bestehende Feld- und Waldweg reicht für die Erschließung des Solarparks aus. Lediglich ein kurzer Schotterweg zum Trafogebäude wird neu errichtet
- Es werden lediglich Einzelstützen aus Stahl für die Solartürme geschaffen. Die Verankerung dieser Türme geschieht mit Erdnägeln (es wird also keinerlei Betonfundament geben)
Diese Solartürme haben einen Abstand untereinander von ca. 7,0 m. Die gesamte übrige Fläche wird als extensive Wiese ausgebildet.
- Feldgehölzstrukturen werden an den Grundstücksgrenzen nach Osten des Solarparks neu geschaffen.
- Extensive Wiese werden im Norden, Westen und Süden neu geschaffen

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 (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:		70.764,71 m ²
davon		
- Gesamt-Solar-Aufstellfläche	39.565,70 m ²	
- Schotterstraße	69,16 m ²	
- private Grünflächen	31.129,85 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	

2.5 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

a) Gesamt-Aufstellfläche x Mittelwert				
39.565,70 m²	x	0,35	=	13.848,00 m²

b) Schotterstraße				
nach ATV-DVWMK-M Tabelle 2 (Abfluss-Beiwerte)				
69,16 m²	x	0,3	=	20,75 m²

13.868,75 m²

2.6 Ausgleichsmaßnahmen:

2.6.1 Aufwertung der Aufstellflächen

bisherige Bewertung als Maisacker	0,2
Neubewertung als extensive Wiese	0,5
<hr/>	
Unterschiedsbewertung	0,3

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

0,00 m²

2.6.2 Aufwertung durch artenreiche, extensive Wiese

Bisherige Bewertung des Maisackers	0,2
Neubewertung als artenreiche, extensive Wiese	1,2
<hr/>	
Unterschiedsbewertung	1,0

Es handelt sich bei den artenreichen, extensiven Wiese um eine Fläche von

im Norden	6.422,30 m ²
im Süden	2.275,71 m ²
im Westen	1.396,18 m ²
im Norden Flurstück 135 (Tfl)	1.292,83 m ²
im Norden Flurstück 135/2 (Tfl)	2.631,11 m ²

14.018,13 m²

14.018,13 m² x 1,0 => 14.018,13 m²

2.6.3 Ergänzung des Biotop-Gehölzes auf Flur-Nr. 135 (Tfl)

Gegenüber der Biotop-Kartierung ist sichtbar, dass in der Realität eine Biotopfläche zerstört wurde.

Diese Biotopfläche wird wieder hergestellt.

Bisherige Bewertung der intensiven Wiese	0,2
Neubewertung als wiederhergestellte Biotopfläche	1,2

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

Bei der Wiederherstellung des kartierten Biotopes handelt es sich um eine Fläche von

1.248,52 m²

Laut Verfügung der Unteren Naturschutzbehörde darf die Aufwertung der Biotop-Wiederherstellung nicht berücksichtigt werden

0,00 m²

Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen:	14.018,13 m²
--	--------------------------------

CONCLUSIO:

geforderte Ausgleichsfläche:	13.868,75 m²
-------------------------------------	--------------------------------

ermittelte Kompensationsfläche:	14.018,13 m²
--	--------------------------------

Die Kompensationsfläche ist größer als die geforderte 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 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:

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:

- Hasel
- Schlehdorn
- Sal-Weide
- Schwarzer Holunder
- Hartriegel
- Heckenkirsche

b) Extensive Wiesen

Das Saatgut für die extensiven Wiesen soll aus autochthonem Spendermaterial bestehen.

In der Entwicklungspflege ist eine zweimalige Mahd mindestens erforderlich; Schlegeln ist nicht zulässig.

Die Entfernung des Mähgutes und eine ordnungsgemäße Entsorgung außerhalb des Grundstückes sind zu gewährleisten.

Auf den Flächen darf keine Düngung erfolgen.

c) Aus Acker wird extensive Grünlandfläche

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.

Diese Grünanlage ist einmal im Jahr zu mähen. Die Entfernung des Mähgutes und eine ordnungsgemäße Entsorgung außerhalb des Grundstückes sind zu gewährleisten.

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

Auf den Flächen darf keine Düngung erfolgen.

2.8 Sicherung der Ausgleichsflächen

- a) Gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatschG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.
- b) 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.

Diese Dienstbarkeit wurde bereits notariell vollzogen.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 6, Abs. 5 Satz 3 BauGB

Berücksichtigungen der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 17.06.2008 fand durch den Marktrat Windorf der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO-Solarpark Rathsmannsdorf“ sowie für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 23 statt (Parallelverfahren)

- In der Zeit vom 04.07.2008 bis 04.08.2008 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung bzw. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Den Nachbarn sowie den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurden die Unterlagen zur Stellungnahme übergeben.
 - Bei der Bürgerbeteiligung wurden von keinen Bürgern Anregungen und Bedenken vorgetragen
 - 15 Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben. **Abwägungen waren nicht erforderlich.** Die Anregungen und Hinweise wurden in das laufende Verfahren eingearbeitet
 - 2 Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben

- In der Zeit vom 22.09.2008 bis 22.10.2008 fand die öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB statt. Den Nachbarn sowie den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurden die Unterlagen zur Stellungnahme zugeschickt.
 - Bei der Bürgerbeteiligung wurden keine Hinweise oder Anregungen unterbreitet
 - 15 Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben. **Abwägungen waren nicht erforderlich.** Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen
 - 2 Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 Abs. 4 werden erfüllt:

- Der bisherige Maisacker soll in einen Solarpark umgestaltet werden.
- Bei dieser Baumaßnahme soll der eigentliche Solarpark als extensive Wiese mit Solarmodulen ausgeführt werden.
- Es entstehen neue Ausgleichsbereiche an allen Grundstücksrändern. Diese sind:
 - Extensive Wiesen im Norden, Westen und Süden
 - Feldgehölze im Osten
- Durch den Solarpark entstehen äußerst geringe Versiegelungsflächen; nur eine kurze Schotterstraße und ein Trafogebäude. Die Verankerung der Solartische erfolgt mittels Erdnägel (**keine Betonfundamente**)
- Eine Solaranlage beeinträchtigt die Schutzgüter Boden, Luft, Wasser nicht. Auch für die Tierwelt bringt eine Solarparkanlage eher Vor- als Nachteile.
- Eine Blendwirkung der Solarmodule ist bei diesem Typus nicht gegeben. Außerdem wird die Anlage durch eine Feldgehölzhecke im Osten (hin zur Wohnbebauung) umsäumt.
- Der Schutz des Grundwassers wird nachhaltig verbessert: Statt des Maisanbaues mit entsprechender Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln soll nun eine extensive Wiese entstehen.

Markt Windorf

Vorhabensträger

.....
Franz Langer
1. Bürgermeister

.....
SOLEA AG

Architekturbüro Bauer

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

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

MARKT



WINDORF

**VORHABENBEZOGEN
ER
BEBAUUNGSPLAN
MIT
UMWELTBERICHT
SOWIE INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
„SO – Solarpark Rathsmannsdorf“**

MARKT:

WINDORF

LANDKREIS:

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

**PLANLICHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Sondergebiet	SO	Anlagen für Sonnenenergie- nutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,26	Th 2,80	Traufhöhe von Gebäuden max. 2,80 m
		Ah 2,90	max. Höhe von Solartischen 2,90 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze für Trafogebäude

Umgrenzung Solarpark

Gitterzaun, h = 2,50 m

Autochthone Büsche als Neupflanzung

Autochthone Büsche als Bestandspflanzung

Artenreiche, extensive Wiese

Wiederhergestelltes Biotop-Gehölz

Solarparkfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft

Zufahrt zu Solarpark

REGELQUERSCHNITTE

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

Gebäude / Nebengebäude

- Solartische aus Metall
- Anlagenhöhe (Ah) max. 2,90 m ab natürlichem Gelände

Solarmodule, aufgeständert

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze und Grenzsteine

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

Flurnummer

best. Haupt- und Nebengebäude

Einfahrt / Ausfahrt

Best. Wald- und Wiesenweg

vorhandener Wald

vorhandenes Biotop-Gehölz

neues Trafogebäude

Elektrische Zuleitung von Solarpark zu Trafo

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO

Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,26

GRZ (Grundflächenzahl)

3. Zweckbestimmung der baulichen Anlage

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes dient ausschließlich Erneuerbarer Energien für die Stromversorgung.

4. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

1) Gestaltung der baulichen Anlage

1.1 Das Trafogebäude ist mit Pult- oder Satteldach und einer Dachneigung von max. 15° auszuführen. Zugelassen ist auch ein Flachdach mit Dachbegrünung.

1.2 Die Außenwände des Trafogebäudes sind als verputzte Wände mit gedeckten Farben herzustellen.

- 1.3 Aufständerungen von Solar-Tischanlagen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Erdnägeln zu erfolgen.
- 1.4 Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

2) Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig.
- 2.2 Die Ansichtsfläche vorne darf max. 4 m² betragen.
- 2.3 Leuchtreklame, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.

3) Aufschüttungen, Abgrabungen

- 3.1 Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.
- 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,70 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
- 3.3 Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

4) Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt
- 4.2 Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen.

5. Weitere textliche Festsetzungen

5.1 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.

5.2 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 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.“

5.3 Die bestehenden Gehölzgruppen und Einzelbäume an den Randbereichen des Baugebietes, auf den benachbarten Grundstücken, sind zu erhalten und bei Bauarbeiten zu schützen.

5.4 Die Streifen zwischen den Solarmodulen sollen als extensive Grünfläche genutzt werden.

5.5 Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzgrundstücken bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ausgehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen sind im Baugebiet zu dulden.

5.6 Blendungsarme Solarmodule sind zu verwenden. Dadurch wird eine mögliche Blendung der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen. Blendungsarme Solarmodule sind schwarz-matte Module.

6. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

6.1 Vorbelastungen des Landschaftsbildes liegen nicht vor.

Das Grundstück, vorgesehen für Solaranlagen, ist nicht exponiert und nicht einsehbar.

Die Aufstellung der Solaranlage wird noch gemildert durch die starke Eingrünung an allen Grundstücksseiten.

6.2 Die eigentliche Kompensationsberechnung ist in „Begründung, Erläuterung und Umweltbericht“ ausführlich dargelegt.

Ausgleichsbedarf: 13.868,75m²

Ausgleichsmaßnahmen:

a) Aufwertung der Aufstellflächen:
aus bisherigem Acker wird extensives Grünland 0,00 m²

b) Aufwertung durch artenreiche, extensive Wiese 14.018,13 m²

c) Aufwertung durch Wiederherstellung der Biotopflächen 0,00 m²

Gesamtfläche Kompensation 14.018,13 m²

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:

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:

- Hasel
- Schlehdorn
- Sal-Weide
- Schwarzer Holunder
- Hartriegel
- Heckenkirsche

b) Extensive Wiesen

Das Saatgut für die extensiven Wiesen soll aus autochthonem Spendermaterial bestehen. In der Entwicklungspflege ist eine zweimalige Mahd mindestens erforderlich; Schlegeln ist nicht zulässig.

Die Entfernung des Mähgutes und eine ordnungsgemäße Entsorgung außerhalb des Grundstückes sind zu gewährleisten.

Auf den Flächen darf keine Düngung erfolgen.

c) Aus Acker wird extensive Grünlandfläche

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.

Diese Grünanlage ist einmal im Jahr zu mähen. Die Entfernung des Mähgutes und eine ordnungsgemäße Entsorgung außerhalb des Grundstückes sind zu gewährleisten.

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

Auf den Flächen darf keine Düngung erfolgen.

7. Sicherung der Ausgleichsflächen

c) Gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatschG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

d) 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.

Diese Dienstbarkeit wurde bereits notariell vollzogen.

8. Straßenbau

Sämtliche Erschließungsstrassen einschließlich des privaten Feld- und Waldweges sind bereits vorhanden.

Lediglich eine Grundstückszufahrt zum Trafo von 3,50 m Breite soll neu gemacht werden.

9. Geltungsdauer des Solarparks

Das Baurecht ist zunächst auf maximal 21 Jahre bzw. der Lebensdauer der jetzt installierten Modulgeneration zu beschränken.

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

Eine eventuelle Erneuerung der Anlage nach Ablauf der Nutzungsdauer ist zulässig.