

Stadt Grafenau



1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solaranlage - Schildertschlag“ durch Deckblatt Nr. 01



<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	7
C. Verfahrensvermerke	14
D. Anlagen	16

Entwurfsverfasser:



Helga Sammer
Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

Waldweg 3, 94566 Riedlhütte
Tel.: 08553 6873, Fax: 08553 920549
E-Mail: helga.sammer@t-online.de

A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) erlässt die Stadt Grafenau folgende Satzung:

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solaranlage – Schildertschlag“ durch Deckblatt Nr. 01

§ 1

Geltungsbereich

Das Grundstück mit der Flurnummer 1473 und eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1471, beide Gemarkung Großarmschlag bilden den Geltungsbereich dieses Deckblattes. Es handelt sich um die Fläche des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solaranlage - Schildertschlag als Sondergebiet „Solar“ gemäß § 11 BauNVO und der östlich daran angrenzenden Fläche, die künftig als zusätzliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) festgesetzt und der Solaranlage Schildertschlag zugeordnet wird. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1.000 (Anlage 3). Der Lageplan ist Bestandteil dieses Deckblattes.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

§ 3

Textliche Festsetzungen

1. Herstellung der Bezüge

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen der Ziffer I der Textlichen Festsetzungen des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solaranlage – Schildertschlag“ vom 07.04.2004 bleiben bestehen, mit Ausnahme der Festsetzung unter Ziffer I.2.. Diese entfällt, da sie der Forderung unter Ziffer I.3. widerspricht, wonach die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert wird.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die textlichen Festsetzungen Ziffer 2.1. Gründungsvarianten und Ziffer 2.2. Höhe der Module des Deckblattes Nr. 01 ergänzt.

Die Grünordnerischen Festsetzungen Ziffer 3. ersetzen die Grünordnerischen Festsetzungen (Ziffer II der Textlichen Festsetzungen) des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solaranlage – Schildertschlag“ vom 07.04.2004 im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 01.

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ziffer III der Textlichen Festsetzungen) des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solaranlage – Schildertschlag“ vom 07.04.2004 entfällt. Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird Bestandteil der Begründung des Deckblattes Nr. 01.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Gründungsvarianten

Als Gründungsvarianten sind zulässig:

Einzelfundamente aus Ortbeton, Fertigteil-Fundamentbalken und Erd-Bohrdübel aus Stahl.

2.2. Höhe der Module

Die Höhe der Module wird mit maximal 2,8 m über Geländehöhe festgesetzt. Bedingt durch das bewegte Gelände dürfen bis zu 10% der Module darüber hinaus eine maximale Höhe bis 3,3 m über Geländehöhe erreichen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Zuordnung der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen

Dem Sondergebiet "Solaranlage - Schilderschlag" wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine aufwertbare Fläche zugeordnet, die unmittelbar nördlich, südlich und östlich an das SO angrenzt. Auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1471 und 1473 der Gemarkung Großarmschlag werden ein- bis mehrreihige freiwachsende Gehölzhecken gepflanzt. Mit diesen Maßnahmen kann der notwendige Ausgleich erfolgen. Die Vorgaben und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß Ziffer 3.2. bis 3.6. sind verbindlich einzuhalten bzw. durchzuführen.

3.2. Gestaltungskonzept und Flächenpflege

Die gesamte Eingriffsfläche ist als Grünland dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Die Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel und Düngereintrag sind nicht zulässig.

Die Mahd erfolgt zwei- bis dreimal/Jahr mit Abtransport des Mähgutes.

Alternativ kann auch Schafbeweidung betrieben werden.

Eine Versiegelung bzw. eine Teilversiegelung der Flächen einschließlich der Pflegezufahrten ist nicht gestattet. Ausnahmen bilden die notwendigen Nebenanlagen mit einer Gesamtnutzfläche von bis zu 50 m².

Das Gelände des Sondergebietes darf nicht durch Aufschüttung bzw. Abgrabung verändert werden. Geländemodellierungen und Erdwälle sind unzulässig. Ausgenommen sind die Flächen für zulässige Nebenanlagen. Hier ist eine Geländeänderung mit bis zu 2 m Höhe zulässig. Die entstehenden Böschungen sind mit Gehölzen der Pflanzenliste aus Ziffer 3.3. zu bepflanzen.

An der westlichen Einfriedung sind durchgehend Schlingpflanzen zu setzen. Der Abstand der Pflanzen beträgt maximal 8,0 m.

Zusätzlich sind weitere heimische Gehölze auf den nördlich und südlich gelegenen öffentlichen Straßenböschungen als Vermeidungsmaßnahme lt. Pflanzenliste aus Ziffer 3.3. wie folgt zu pflanzen:

Nördlich gelegene Böschung:

2 Bäume I. oder II. Ordnung und 7 Solitärpflanzen oder Heister und 30 Sträucher

Südlich gelegene Böschung:

3 Solitärpflanzen oder Heister und 12 Sträucher

Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb zwei Jahren.

Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 7 – 8 Jahren.

Hinweis: Die Vorschriften der Art. 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m einzuhalten. Der Grenzabstand für Bäume von mehr als 2 m Höhe zu landwirtschaftlichen Grundstücken muss mindestens 4 m betragen. Dies gilt nicht für Kern- und Steinobst; hier gilt ein Grenzabstand von 2 m.

3.3. Pflanzenliste für Vermeidungs- und Ausgleichsflächen

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Für freiwachsende Pflanzungen werden folgende Gehölzarten verwendet:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,

Stammumfang 14-16 cm

Quercus robur	Eiche	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,

Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Wildbirne
Betula pendula	Birke	Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		

Gehölzpflanzung

mindestens 15% Solitärpflanzen, Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100 – 150 cm oder Heister, Mindesthöhe 150 cm,

höchstens 85 % Sträucher, Mindestqualität: verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm

Rosa canina	Hundsrose	Corylus avellana	Hasel
Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose	Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Öhrchen-Weide	Malus sylvestris	Wildapfel
Salix caprea	Salweide	Prunus padus ssp. borealis	Gemeine Traubenkirsche
Salix cinerea	Grauweide	Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche

Kletterpflanzen, Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Topfballen, 60-100 cm hoch

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein		

3.4. Versorgungstrassen

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen. Die anfallenden Kosten trägt der Investor.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Energieversorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die durch den Geltungsbereich verlaufende Fernwasserleitung ist mit einem Abstand von links und rechts jeweils 5 m von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

3.5. Entwicklungsziel und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche, sowie Abnahme

Entwicklungsziel auf der Ausgleichsfläche :

Arten- und strukturreiche freiwachsende Laubgehölzhecke mit vorgelagertem Saum im Osten, im nördlichen Bereich mit drei Einzelbäumen I. Ordnung, im Süden mit einem Baum II. Ordnung.

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche:

- **Im nördlichen Bereich** Pflanzung einer 4-reihigen Strauchhecke im Dreiecksverband, Reihenabstand 1,5 m, Abstand der Pflanzen in der Reihe 2,0 m.
Pflanzung von 3 Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, 3x verpflanzt mit Ballen. Baumverankerungen mit zwei Pflocken, Stammschutz mit Schilfrohmatten. Dieser Bereich kann eingezäunt bleiben. Pflege der verbleibenden Wiesenfläche wie Eingriffsfläche.
- **Im südlichen Bereich** Pflanzung von 1 Baum II. Ordnung, sowie 3 Solitärpflanzen oder Heistern und 12 Sträuchern. Dieser Bereich kann eingezäunt bleiben.
Pflege der verbleibenden Wiesenfläche wie Eingriffsfläche.
- **Im östlichen Bereich** Pflanzung einer 1-reihigen durchgehenden Strauchhecke, Abstand der Pflanzen in der Reihe 1,7 m.
Sträucher können hier, falls wegen Verschattung der Modulflächen erforderlich fachgerecht ihrem Habitus entsprechend zurück geschnitten werden. Die Gesamthöhe der Hecke darf durch Schnittmaßnahmen jedoch nicht unter 1,7 m sinken.
Östlich der 1-reihigen Hecke Ansaat eines Saumstreifens mit Frischwiese RSM Biotopentwicklung vollautochthon – Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge mit 15% Gewichtsanteil Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum* ssp. *odorat.*), 13% Gewichtsanteil Kammgras (*Cynosurus cristatus*) und 2% Gewichtsanteil Rasenschmiele (*Deschampsia caespitosa* ssp. *caespitosa*).
Saum-Mahd in den ersten 4 - 5 Jahren zwei- bis dreimal/Jahr ohne vorgegebenen Schnittzeitpunkt mit Abtransport des Mähgutes. In den Folgejahren wird ein- bis zweimalig/Jahr gemäht (erster Schnitt ab 15. Juni). Das Mähgut ist ebenfalls abzutransportieren. Auf jegliche Düngung, Pflanzenschutzmittel und Umbruch wird verzichtet. Bodenmodellierungen, Bodenabtrag und -auftrag sind zu unterlassen.
Dauerhafte Kennzeichnung des Grenzverlaufes der Ausgleichsflächen mit Eichenpfählen, Mindesthöhe 1,5 m. Eine Einzäunung ist nicht zulässig.
- **Gesamte Ausgleichsfläche:** Ausgefallene Gehölze (Bäume und Sträucher) sind unverzüglich durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb zwei Jahren.
Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 7 – 8 Jahren.

Für Ausgleichsmaßnahmen ist ein Jahr nach Fertigstellung der Pflanzungen eine Abnahme des Anwuchsergebnisses bzw. des Grünlandbestandes bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.6. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten Grünordnerischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher unverzüglich nach Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 01 vorzunehmen, anschließend weiterzuentwickeln und bis zum Zeitpunkt der Entfernung der Module dauerhaft zu sichern. Die Kosten hierfür trägt der Investor.

§ 4 Planliche Festsetzungen

1. Herstellung der Bezüge

Die planlichen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 01 (Anlage 3) ersetzen die planlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Solaranlage – Schilderschlag“ vom 07.04.2004.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grafenau, den **19. Dez. 2012**

Stadt Grafenau

i. V.


~~Max Niedermeier, 1. Bürgermeister~~
Mitterdorfer
2. Bürgermeisterin



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat am 17.01.2012 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solaranlage - Schildertschlag“ durch Deckblatt Nr. 01 zu ändern. Die Fläche ist im bestehenden Bebauungsplan als Sondergebiet „Solar“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird von ca. 10.129 m² auf ca. 10.560 m² vergrößert. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe der Module steigt von 2,4 m auf 2,8 m bzw. in Ausnahmefällen auf 3,3 m. Im Gegenzug wird dem Sondergebiet eine östlich angrenzende landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche als Ausgleichsfläche u.a. zur Abschirmung der Module zugeordnet. Die an der westlichen Grenze gelegene Ausgleichsfläche entfällt. Hier wird die Einzäunung begrünt und die Zufahrt bzw. der Pflegestreifen verbreitert. Darüber hinaus werden zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen, wie Pflanzungen festgesetzt.

2. Lage des Geltungsbereichs

Die Fläche des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Solaranlage – Schildertschlag“ wird durch einen 3 m breiten Streifen angrenzend an die Ostgrenze des Geltungsbereiches ergänzt. Diese Fläche, als Teil des Flurstücks mit der Flurnummer 1471 dient künftig als Ausgleichsfläche bzw. als Pflanzstreifen zur Eingrünung der bestehenden Module.

3. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt nach wie vor im Norden über die Gemeindeverbindungsstraße mit der Flurnummer 1459 und im Süden über die Gemeindeverbindungsstraße mit der Flurnummer 1448.

Die energietechnische Anbindung/Stromeinspeisung wird durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 01 nicht berührt.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1. Rechtsgrundlagen

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

4.2. Verfahren

Maßnahmen innerhalb der Baufläche stellen Vermeidungsmaßnahmen dar, die zur Absenkung des Ausgleichsfaktors dienen.

Der Ausgleich für die überbauten Flächen kann demzufolge nicht hier erfolgen, sondern muss mit der Bereitstellung und Gestaltung außerhalb liegender Ausgleichsflächen gedeckt werden (vgl. auch § 3 Textliche Festsetzungen – Ziffer 3.1.).

Eine Teilfläche des östlich an die Sondergebietsfläche angrenzenden Grundstückes mit der Flurnummer 1471 der Gemarkung Großarmschlag wird künftig als Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 und § 8a BNatSchG (in Verbindung mit § 1a BNatSchG) gesichert und findet gemäß Art. 6b Abs. 7 BayNatSchG Eingang in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.

Bei der Erstellung des Bebauungsplan-Deckblattes wird die Eingriffsregelung, angelehnt an die Empfehlungen des "Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" (ergänzte Fassung 2003), wie folgt angewandt:

4.2.1. Schritt 1

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Eingriffsareal wurde vor der Errichtung der Solarmodule intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zur Zeit werden die Flächen unter und zwischen den Modulen als zwei-dreischürige Wiese ohne Düngereintrag genutzt. Die Nebengebäude mit versiegeltem bzw. teilversiegeltem Umgriff sind erstellt. Vor der Errichtung der Module befanden sich keine Gehölze auf den Grundstücken. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt. Es waren zu keiner Zeit amtlich kartierte Biotope, FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Die Höhe beträgt ca. 590 – 635 m ü. NN.

Es handelt sich hierbei um ein hängiges, südexponiertes Gelände mit ca. 12 % Gefälle.

Augenscheinlich liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die errichteten Baukörper dringen nicht ins Grundwasser ein.

Quellen und Quellfluren, Hangschichtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Die Fläche des Sondergebietes wird als intensiv bewirtschaftete Wiese als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (Kategorie I, unterer Wert).

4.2.2. Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Das Sondergebiet lässt eine Bebauung auf einer Fläche von ca. 10.560 m² zu. Die mit Modulen überbaubare Fläche erfährt keine Versiegelung. Lediglich bis zu 50 m² große Nebenanlagen dürfen versiegelt bzw. teilversiegelt werden. Auf Grund der Eingriffsschwere erfolgt die Zuordnung der Fläche zum **Typ B**.

Hinweis: Die zu bebauende Fläche von 10.560 m² wird im Deckblatt 01 als Eingriffsfläche definiert – im Gegensatz zur Eingriffsflächengröße im rechtskräftigen Bebauungsplan. Hier wurde nur die mit Modulen überstandene Fläche als Eingriffsfläche definiert (6.700 m²).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dabei gemäß Art. 6a Abs. 1 BayNatSchG grundsätzlich zu unterlassen.

Die Planung im Rahmen des Deckblattes sieht folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** bzw. zur **Eingrünung** des Eingriffes vor:

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verzicht auf Zaunsockel)
- Schaffung von Grünstrukturen wie Bäume und Gehölzstreifen

Schutzgut Wasser und Schutzgut Boden:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und Schutz vor Erosion durch Versiegelungsverbot der von Modulen überstandenen Flächen
- landschaftsverträgliche Böschungsgestaltung bei Nebenanlagen und Verbot von Geländeänderungen unter und zwischen den Modulen

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Einbau strukturbildender Gehölze zur Eingrünung der Baufläche und zum Biotopverbund

Die durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluss auf die Festlegung der Höhe des Kompensationsfaktors (siehe Schritt 3).

4.2.3. Schritt 3

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach Leitfaden-Matrix

Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im zu überbauenden Plangebiet und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung in Typ B ergibt sich durch Überlagerung folgende Flächenaufteilung für die Beeinträchtigungsintensität:

Ca. 10.560 m² entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B I.

Auf der Grundlage dieser Fläche wird der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Aufgrund der Qualität und Quantität der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen innerhalb und angrenzend an das Sondergebiet (vgl. obige Auflistung aus Schritt 2) wird aus der Faktorenspanne des Feldes B I (0,2 – 0,5) der niedrigste Faktor von **0,2** gewählt. Darüber hinaus erfolgt auf den gewählten Faktor ein **Abschlag von 20%**, da die Gesamtversiegelung des Sondergebietes lediglich bis 50 m² beträgt.

Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf für die Eingriffsfläche des Deckblattes Nr. 01 von ca. 10.560 m² x 0,2 x 0,8 = 1.690 m².

Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche.

4.2.4. Schritt 4

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Ein Teilstück des östlich angrenzenden Grundstückes mit der Flurnummer 1471 der Gemarkung Großarmschlag wird als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche. Darüber hinaus ergänzen südlich und nördlich der Baugrenzen gelegene Flächen die Ausgleichsfläche. Hier werden unzulässige Modulreihen, inkl. Stahlgerüst und Fundamente entfernt.

Gemäß Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern vom Dezember 1999 kann hier ein Anerkennungsfaktor von 1,0 angesetzt werden.

Flächengröße: 1.690 m² x 1,0 = 1.690 m² anerkannte Ausgleichsfläche

Der notwendige Ausgleich kann mit der Durchführung oben genannter Maßnahmen erfolgen.

4.3. Pachtvertrag und Kostenerstattung

Um die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den in Privateigentum befindlichen Ausgleichsflächen sicherzustellen, gegenläufige Maßnahmen auszuschließen und die Flächen bis Abschluss der Demontage der Photovoltaikanlage zu sichern, wird bis zum Satzungsbeschluss ein entsprechender Pachtvertrag zwischen dem Betreiber der Solaranlage und dem Verpächter der östlich gelegenen Ausgleichsfläche unterzeichnet.

Da die Stadt Grafenau weder Eigentümer der Sondergebietsfläche, noch Eigentümer der dem Sondergebiet zugeordneten Ausgleichsfläche ist, wird bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit dem Betreiber der Photovoltaikanlage abgeschlossen, der die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen auf der Baufläche und auf öffentlichen Böschungsf lächen sicherstellt und der die Kostenerstattung für den Planungsaufwand, sowie für die Herstellung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen regelt.

5. Umweltbericht

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Eine wesentliche Änderung stellt dabei die Einführung der Umweltprüfung für Bauleitpläne dar. Demnach ist prinzipiell für jedes Bebauungsplan-Deckblatt eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange der Kommune zu erstellen.

5.1. Einleitung

5.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Mit der Auflage des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 01 soll die Genehmigungsfähigkeit der bereits errichteten Photovoltaikanlage hergestellt werden.

Im Zusammenhang mit der bereits im Jahr 2006 erfolgten Baumaßnahme will die Stadt Grafenau die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weit möglichst beheben, das Sondergebiet möglichst naturverträglich in die Landschaft einbetten, Umweltbelange absichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und weiterentwickeln.

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft wird eine östlich an das Baugebiet angrenzende Ausgleichsfläche herangezogen. Diese wird ergänzt mit nördlich und südlich der Baugrenze gelegenen Flächen.

5.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und Art ihrer Berücksichtigung

Es werden neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch und der Wassergesetzgebung auch die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt. Die entsprechenden Stellungnahmen der Fachbehörden werden im Umweltbericht berücksichtigt.

Einschränkende Aussagen aus dem Regionalplan oder dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan liegen für die Erstellung des Deckblattes nicht vor.

Vorbesprechungen, Scoping

Im Vorfeld der Deckblatt-Aufstellung fand nach mehreren Vorgesprächen am 15.05.2012 ein Fachstellengespräch der Stadt Grafenau, des Betreibers der Photovoltaikanlage und der Planerin mit Vertretern des Landratsamtes Freyung-Grafenau (Untere Bauaufsichtsbehörde und Untere Naturschutzbehörde) statt. Die Anregungen und Ergebnisse aus diesem Gespräch wurden bei der Planung berücksichtigt und in den Umweltbericht bzw. in die Begründung eingearbeitet.

5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Mensch – Lärm

Beschreibung, Auswirkungen und Ergebnis zur Lärmbelastung: Durch die Aufstellung des Deckblattes ist keine zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten. Eine Betroffenheit dieses Schutzgutes liegt nicht vor.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Die Fläche innerhalb der Baugrenze vergrößert sich um ca. 430 m². Dies entspricht einer Flächenvergrößerung um ca. 4%. Eine zusätzliche Versiegelung der Fläche erfolgt nicht. Augenscheinlich konnte kein Zulauf von Quell-, Grund- bzw. Schichtwasser festgestellt werden. Ein für das Bauvorhaben relevantes Grundwasservorkommen ist nicht erkennbar. Fließende oder stehende Gewässer gibt es nicht.

Auswirkungen und Ergebnis: Es ist nicht mit relevant vermehrtem oder beschleunigtem Oberflächenabfluss zu rechnen. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird nicht vermindert. Entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden im Zuge der Eingriffsregelung festgesetzt. Das Schutzgut Wasser wird nicht negativ beeinflusst.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Es werden keine Hauptgebäude errichtet. Unterkellerungen sind nicht vorgesehen. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Relevante Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht vorgesehen.

Es liegen der Stadt Grafenau keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Sondergebiet und im Bereich der Ausgleichsfläche vor.

Auswirkungen und Ergebnis: Durch die Aufstellung des Deckblattes sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung: Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht ausgeführt. Eine Eingrünung der Baufläche wäre mit den festgesetzten Maßnahmen und mit der dazu bereitgestellten Flächenbreite kaum möglich und naturschutzfachlich wenig sinnvoll gewesen. Module wurden zudem außerhalb der Baugrenze und auf Teilflächen der Ausgleichsfläche errichtet. Durch die Festsetzung einer zusätzlichen Ausgleichsfläche zur Eingrünung der Module im Osten des Sondergebietes kann die Baugrenze erweitert und für die Modulkonstruktionen größere Höhe toleriert bzw. festgesetzt werden. Jeweils eine Modulreihe im Norden und im Süden werden samt ihrer Unterkonstruktion und ihren Fundamenten entfernt, um hier, wie vorgesehen wieder Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu können.

Auswirkungen und Ergebnis: Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist durch die Aufstellung des Deckblattes im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder auf den Erholungswert zu rechnen. Nach Osten hin wird durch den zusätzlichen Gehölzriegel eine Aufwertung der Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung erreicht.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht ausgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. eine Verminderung des Eingriffes wäre mit den festgesetzten Maßnahmen und mit der dazu bereitgestellten Flächenbreite kaum möglich und naturschutzfachlich wenig sinnvoll gewesen.

Auswirkungen und Ergebnis: Die Festsetzung zusätzlicher Verminderungsmaßnahmen und die Bereitstellung einer zusätzlichen Ausgleichsfläche liefern einen positiven Beitrag zur Biotopvernetzung. Dadurch können eine Ausweitung der bebaubaren Fläche und eine größere Modulhöhe toleriert werden. Es ist bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu rechnen.

Schutzgut Luft und Klima

Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt. Es liegt hier keine Betroffenheit vor.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter werden hier nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt.

5.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Baufläche würde durch die bestehenden Festsetzungen keinerlei Eingrünung bzw. Abschirmung zur freien Landschaft erfahren. Das Biotopverbundsystem könnte nicht verbessert werden. Standortfremde Pflanzen dürften gepflanzt werden. Schafbeweidung wäre als einzige Pflegemaßnahme erlaubt und chemischer Pflanzenschutz nicht explizit untersagt. Sämtliche Module außerhalb der festgesetzten Baugrenze müssten entfernt werden. Modulkonstruktionen mit einer Höhe von über 2,4 m müssten inkl. ihrer Stahlgerüste und Fundamente entfernt oder niedriger gebaut werden.

5.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der nachhaltigen Auswirkungen

Mit dem Instrument der Grünordnungsplanung und der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Bestandteil des Bauleitverfahrens werden die Belange des Naturschutzes berücksichtigt. Es ist u.a. vorgesehen, die Baufläche soweit wie möglich einzugrünen.

5.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standortmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine bereits bestehende Anlage handelt.

Für die Stadt Grafenau ist es, neben der Durchsetzung der Durchführung festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen wichtig, die bestehende Photovoltaikanlage möglichst natur- und landschaftsverträglich in die Landschaft einzubinden. Dafür kommen sinnvollerweise nur Flächen in direktem Umfeld der Bauanlage in Frage. Alternative Planungsmöglichkeiten, wie Bereitstellung externer Ausgleichsflächen und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen andersorts sind hierfür wenig erstrebenswert. Bedingt durch die Bereitschaft des Eigentümers der angrenzenden Fläche kann ein entsprechender Pachtvertrag mit dem Investor zur Abschirmung der Anlage geschlossen werden.

5.6. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

5.6.1. Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse

Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft sind die Festsetzungen des Deckblattes ausreichend. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan sowie Angaben der Fachstellen verwendet.

Die augenscheinlichen Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit wurden nicht durch entsprechende Bodenuntersuchungen überprüft. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Es ist jedoch nicht mit anstehendem Grundwasser zu rechnen.

5.6.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen – Monitoring

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine notwendigen Monitoring-Maßnahmen absehbar.

5.6.3. Zusammenfassung

Ziel des vorliegenden Deckblattes ist die Herstellung der Genehmigungsfähigkeit der bereits im Jahre 2006 errichtete Freiflächen-Photovoltaikanlage und in diesem Zusammenhang die Festsetzung zur Durchführung naturschutzfachlich und landschaftsplanerisch sinnvoller Maßnahmen, wie Eingrünung der Bauanlage und Verbesserung des Biotopverbundes. Ausschlaggebend für den Ausgleich des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist hier weniger der ohnehin sehr geringe Versiegelungsgrad, wie bei anderen Eingriffen, wie z.B. bei Errichtung von Wohn- und Gewerbegebieten als vielmehr die möglichst weitgehend naturverträgliche Einbindung der Modulflächen in die freie Landschaft. Es sind keine besonders wertvollen Lebensräume betroffen. Der Investor wird verpflichtet, einzelne Modulreihen außerhalb der bestehenden Baugrenze abzubauen. Übertagen die Unterkonstruktionen der Modulreihen geringfügig die Baugrenze wird in diesen Bereichen die Baugrenze etwas erweitert. Bei bis zu 10% der Module soll eine Konstruktionshöhe bis 3,3 m zulässig sein. Im Gegenzug dazu werden die Vermeidungsmaßnahmen im Eingriffsgebiet erweitert und eine zusätzliche Ausgleichsfläche entlang der Ostgrenze zur Abschirmung der Module und zum Biotopverbund festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen und die Bepflanzungen zur Verminderung des Eingriffes sind unverzüglich nach Inkrafttreten dieses Deckblattes durchzuführen. Durch die Bereitstellung der Ausgleichsfläche mittels Pacht bis zur erfolgten Demontage der Photovoltaikanlage kann der Eingriff durch entsprechende Maßnahmen sinnvoll ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch - Lärm	-	-	keine Betroffenheit
Wasser	-	-	keine Betroffenheit
Boden	-	-	keine Betroffenheit
Landschaftsbild und Erholung	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering
Luft und Klima	-	-	keine Betroffenheit
Kultur- und Sachgüter	-	-	keine Betroffenheit

C. **Verfahrensvermerke**

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am 17.01.2012 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Solaranlage - Schilderschlag“ durch Deckblatt Nr. 01 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2012 im Grafenauer Anzeiger bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom 23.07.2012 bis 14.08.2012 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.07.2012 durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger bekannt gemacht.

Gleichzeitig vom 19.07.2012 bis 20.08.2012 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten.

Der Stadtrat hat am 09.10.2012 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden**

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.11.2012 bis 06.12.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.10.2012 im Grafenauer Anzeiger bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

4. **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am 17.12.2012 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf des Deckblattes Nr. 01 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solaranlage - Schilderschlag“ in der Fassung vom 26.10.2012 wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 17.12.2012 beschlossen.

5. Veröffentlichung und Inkrafttretung

Der Satzungsbeschluss wurde am 22.12.12 im Grafenauer Anzeiger bekannt gemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solaranlage – Schilderschlag“ Deckblatt Nr. 01 ist
damit in Kraft getreten.

Grafenau, den 09. Jan. 2013
Stadt Grafenau
i. V.

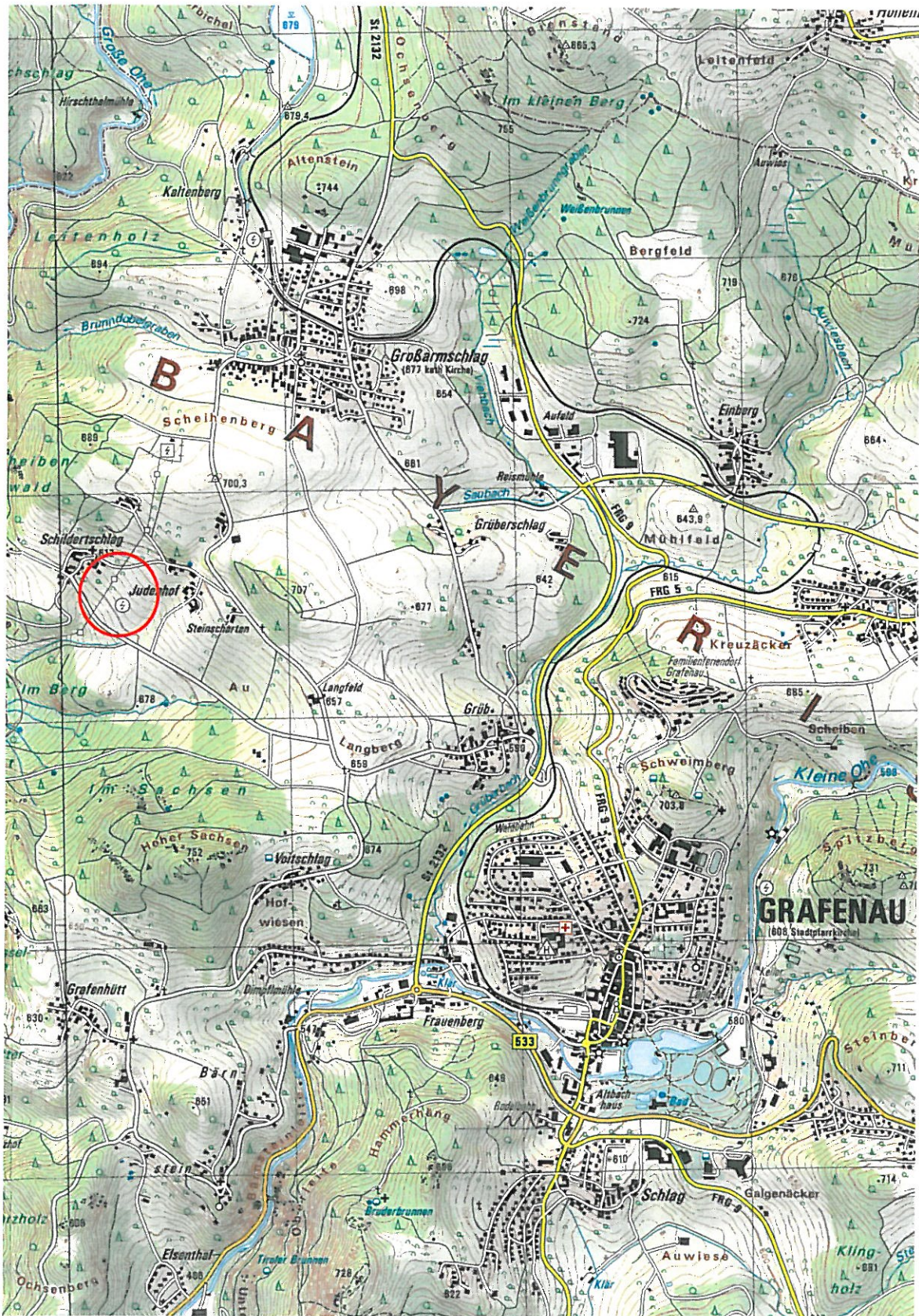

~~Max Niedermeier, 1. Bürgermeister~~
Mitterdorfer
2. Bürgermeisterin



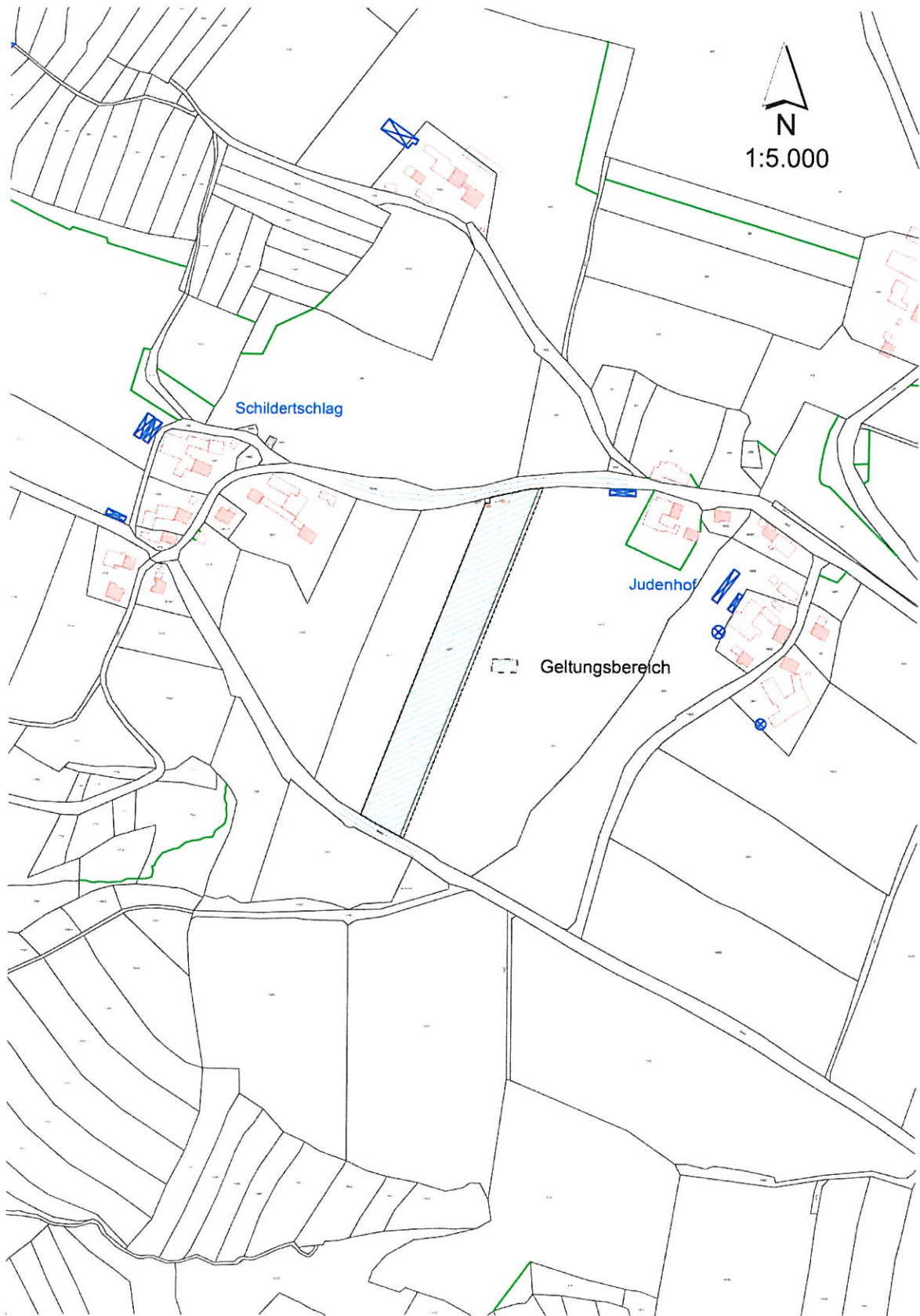
D. Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan Maßstab ca. 1 : 25.000
- Anlage 2: Bestandsplan M 1: 5.000
- Anlage 3: Lageplan M 1: 1.000 mit planlichen Festsetzungen
- Anlage 4: Luftbild M 1 : 2.000
- Anlage 5: Auszug Flächennutzungsplan M 1 : 5000

Anlage 1: Übersichtsplan Maßstab ca. 1 : 25.000



Anlage 2: Bestandsplan M 1: 5.000



Anlage 4: Luftbild M 1 : 2.000



Anlage 5: Auszug Flächennutzungsplan M 1 : 5000

