

STADT GRAFENAU



BEBAUUNGSPLAN
SOLARANLAGE
R O S E N A U



Inhalt	Seite
Satzung	1
A. Planzeichnung	2
B. Textliche	
Bestimmungen	3 - 8
C. Begründung	9-19
Verfahrensvermerke	20

ENTWURF

GRAFENAU 23.03.2010

Planung

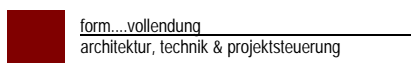
THOMAS M A I E R
DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT
OHELEITEN 4 94481 GRAFENAU
mit
HELGA S A M M E R
DIPL. ING. (FH) LANDSCHAFTSARCH
WALDWEG 3 94566 RIEDLHÜTTE



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN m. intergrier- tem GRÜNORDNUNGSPLAN „ SOLARANLAGE ROSENAU“

STADT GRAFENAU - GEMEINDETEIL ROSENAU - GRUNDSTÜCK FL.NR557

ENTWURFSVERFASSER



THOMAS M A I E R
DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT
OHELEITEN 4 94481 GRAFENAU
TEL. 08552/4880 FAX 08552/4885

MIT



HELGA S A M M E R
DIPL. ING.(FH) LANDSCHAFTSARCH
WALDWEG 3 94566 RIEDLHÜTTE
TEL. 08553/ 6873 FAX /920549

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) hat die Stadt Grafenau folgende Satzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„ Solaranlage Rosenau“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) beschlossen.



A. PLANZEICHNUNG (im Anhang)



B. TEXTLICHE BESTIMMUNGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung und die Bayerische Bauordnung. Jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 (2) BauGB geltenden Fassung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. NR. 1 BauGB)

SONDERGEBIET (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien - hier Sonnenenergie - dienen. Das Plangebiet ist als Sondergebiet "Solaranlage Rosenau" ausgewiesen.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR. 1 BauGB)

- Die maximal überbaubare Grundstücksfläche beträgt 7.500 m².

1.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)

- die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.
- Die Abstandsflächen gemäß BayBO Art. 6 sind einzuhalten, soweit im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen sind.

1.4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. NR. 4 BauGB)

- innerhalb der Baugrenzen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO wie folgt zulässig.
- innerhalb des Plangebietes ist für Nebenanlagen die Gesamtnutzfläche auf 50m², die zulässige Wandhöhe auf max. 3,0m ab Urgelände begrenzt.
- zulässig sind Nebenanlagen die unmittelbar für den Betrieb der Anlage benötigt werden, dazu zählen beispielsweise: Zähler und Stromverteilungsanlagen, Werkzeug und Geräteräume für Wartungsarbeiten wie auch Kleinstallung, Überdachung und Tränken für die Schafbeweidung.
- nicht zulässig sind Aufenthaltsräume, Wasch- und WC Anlagen, weder in Gebäuden noch in Gebäudeteilen.
- nicht zulässig sind Garagen und überdachte Abstellflächen für Fahrzeuge.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BauGB)

- Zufahrten in notwendiger Breite sind gemäß Planzeichnung herzustellen.



1.6. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.6.1. Konstruktion

Die Elementtragwerke sind der natürlichen Neigung des bestehenden Geländes anzupassen.
Gesundheitsgefährdende und grundwasserschädigende Imprägnierungen, Lasuren und Farben dürfen nicht verwendet werden.

1.6.2. Umweltschutz

TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass durch Blendeinwirkung keine Gefahren auf den öffentlichen Straßenverkehr ausgehen. Weiter ist sicherzustellen, dass durch den Betrieb der Photovoltaikanlage keine Nachteile für die Allgemeinheit, insbesondere der Nachbarschaft durch Reflexion und Verschattung entstehen.

UMWELT und NATURSCHUTZ

Beleuchtungseinrichtungen im Geltungsbereich (z.B. für Wartung bzw. Eigentumssicherung) sind unzulässig.

1.7. GELTUNGSDAUER

Die Geltungsdauer dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nach Beschluss des Stadtrates der Stadt Grafenau vom 15.12.2009 auf 20 Jahre (§ 9 Abs.2 BauGB) befristet. Die Geltungsdauer ist in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.



2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE UND DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Dem Sondergebiet "SO Solaranlage Rosenau" werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarfs aufwertbare Flächen zugeordnet, die unmittelbar nördlich, östlich und südwestlich an das SO angrenzen. Auf Teilflächen des Grundstücks mit der Flurnummer 557 der Gemarkung Rosenau werden zwei- bis dreireihige freiwachsende Gehölzhecken gepflanzt und Bodenmodellierungen vorgenommen, die kleinflächige, wechselnde Standortbedingungen schaffen. Mit diesen Maßnahmen kann der notwendige Ausgleich erfolgen. Die Vorgaben und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß Ziffer 2.2 bis 2.8. sind verbindlich einzuhalten, bzw. durchzuführen.

2.2. GESTALTUNGSKONZEPT UND FLÄCHENPFLEGE

Die vorhandene Ackerfläche ist in extensiv bewirtschaftetes Grünland umzuwandeln und als solches dauerhaft zu erhalten. 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 (vgl. Ziffer 1.4).

Das Grünland, d.h. die Wiesenflächen sind mit der Regelsaatgutmischung RSM Biotopentwicklung teilautochton, Magerwiese bodensauer, Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge anzusäen. Auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen der Wiesenflächen wird verzichtet.

Die Mahd erfolgt 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.

Alternativ kann auch Schafbeweidung erfolgen.

An der Westgrenze ist ab der Nordgrenze der Module bis auf die Höhe des bestehenden Baumes auf dem Nachbargrundstück (ca. 150 m) eine 2-reihige Hecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Reihen beträgt 1,5 m, der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt maximal 2,0 m.

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.

Sträucher können fachgerecht, ihrem Habitus entsprechend zurück geschnitten werden. Die Gesamthöhe der Hecke darf durch Schnittmaßnahmen jedoch nicht unter 2,6 m sinken.

Beidseitig wird der Saum einmal/Jahr (ab 15. September) gemäht. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Auf jegliche Düngung, Pflanzenschutzmittel und Umbruch wird verzichtet. Bodenmodellierungen, Bodenabtrag und -auftrag sind zu unterlassen.

Niederschlagswasser wird auf der Fläche versickert. Gegebenenfalls anfallendes überschüssiges Niederschlagswasser wird in den Geländemulden auf der Ausgleichsfläche B versickert.

Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunter liegenden Grundstücken, durch überschüssiges Niederschlagswasser und anfallendes Hang- und Schichtwasser, ist zu vermeiden.

Nach Außerbetriebnahme und Abbau der Module ist auf der Fläche des Sondergebietes wieder ordnungsgemäße Landwirtschaft zu betreiben.



2.3. PFLANZENLISTE FÜR DIE HECKE IM SONDERGEBIET UND FÜR 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		
Rosa rubiginosa	Zaunrose		
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 pyraeaster	Wildbirne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen		

2.4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind entlang der Grenzen als Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun bis 1,50 m Höhe, ohne befestigte Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig.

2.5. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das Gelände des Sondergebietes darf nicht durch Aufschüttung bzw. Abgrabung verändert werden. Geländemodellierungen und Erdwälle sind unzulässig. Anfallendes Steinmaterial ist auf der Fläche des Sondergebietes bei entsprechender Eignung für Lesesteinschüttungen auf der Ausgleichsfläche wieder zu verwenden.

Während der Bauzeit dürfen die Ausgleichsflächen und die landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs, mit Ausnahme der Stromleitungsstrasse nicht durch Befahren oder durch Bodenablagerung beeinträchtigt werden. Eine Schutzzäunung ist vorzusehen.

2.6. 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.



2.7. ENTWICKLUNGSZIELE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUF DEN EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN

Entwicklungsziel auf der Ausgleichsfläche A:

Arten- und strukturreiche freiwachsende Laubgehölzhecke mit beidseitig vorgelagertem Saum, sowie zwei Einzelbäume

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A:

- Pflanzung von 3-reihigen, z. T. bewehrten Strauchhecken. Alle Heckenpflanzungen im lockeren Dreiecksverband, Reihenabstand 1,5 m, Abstand der Pflanzen in der Reihe 2,0 m.
- Pflanzung von 7 Bäumen I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, 3x verpflanzt mit Ballen auf der nördlich gelegenen Fläche. Baumverankerungen mit zwei Pflöcken, Stammschutz mit Schilfrohrmatte.
- 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.
Sträucher können, falls wegen Verschattung der Modulflächen erforderlich, fachgerecht ihrem Habitus entsprechend zurück geschnitten werden. Die Gesamthöhe der Hecke darf durch Schnittmaßnahmen jedoch nicht unter 2,6 Meter sinken.
- Beidseitige Saum-Mahd einmal/Jahr (ab 15. September). Das Mähgut ist 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.

Entwicklungsziel auf der Ausgleichsfläche B:

Mager-, Trocken- bzw. Feuchtstandorte in kleinflächiger, wechselnder Anordnung, incl. 2-reihige Hecke am Westrand der Fläche

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche B:

- Oberbodenabtrag, Durchführung von breitflächigen Bodenmodellierungen (flache Senken, Tiefe 20 – 40 cm) und Wieder-Andecken des Oberbodens in einer Dicke von ca. 5 – 10 cm. Aufbringen des überschüssigen Oberbodens an der Westseite der Ausgleichsfläche als Bodenverbesserung für die Gehölzhecken-Pflanzung.
- Pflanzung von 2-reihiger, z. T. bewehrter Strauchhecke an der Westgrenze der Fläche. Alle Heckenpflanzungen im lockeren Dreiecksverband, Abstand der Reihen 1,5 m, Pflanzabstand der Einzelpflanzen in der Reihe 2,0 m.
Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb von zwei Jahren.
Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 7 – 8 Jahren.
- Ansaat der beidseitigen Säume mit der Regelsaatgutmischung RSM Biotopentwicklung teilautochton, Magerwiese bodensauer, Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge
- Ansaat der bodenmodellierten Fläche mit der Regelsaatgutmischung RSM Biotopentwicklung teilautochton, Magerwiese bodensauer, Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge
- Mahd in den ersten 4 - 5 Jahren zwei- bis dreimal/Jahr ohne vorgegebenen Schnittzeitpunkt mit Abtransport des Mähgutes; in den Folgejahren ein- bis zweimalige Mahd/Jahr (erster Schnitt ab 15. Juni). Das Mähgut ist 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.
- Einbringen von 3 Findlingshaufen mit je 10 m³ Steinmaterial auf der Ostseite der Strauchhecke. Steinmaterial kann bei Eignung aus dem Erdaushub im Sondergebiet stammen.

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



Ausgleichsflächen bleiben nach Außerbetriebsetzung und Abbau der Photovoltaik-Anlage erhalten, sofern sie zu diesem Zeitpunkt den Status einer wertvollen Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild erreicht haben. Die Beurteilung hierüber übernimmt die Untere Naturschutzbehörde.

2.8. ZEITLICHE VORGABEN

Die vorgenannten Grünordnerischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen, anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

Die Kosten hierfür trägt der Investor.



C. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG, ZIELSETZUNG

Die Stadt Grafenau hat in der Stadtratssitzung am 15.12.2009 beschlossen, eine Teilfläche des bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 557 Gemarkung Rosenau auf Antragstellung der Grundeigner als Sondergebiet „Solaranlage Rosenau“ gemäß §11 Abs.2 BauNVO auszuweisen.

Neben der Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes per Deckblatt 30 ist im Parallelverfahren dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen, die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Begründet wird das Vorhaben mit der Notwendigkeit zur Förderung regenerativer Energien wie hier für die Gewinnung von Solarstrom durch Photovoltaik und dem Programm zu Minderung des CO₂ Ausstoßes. Der Standort wird durch meteorologische Fakten gestützt, die der Region eine nationale Spitzenposition in der Anzahl der Sonnentage pro Jahr attestieren. Die Grundstücksfläche von ca. 2,2 ha und eine festgesetzte Überbauung von 0,75 ha lassen einen Leistungsbereich von ca. 950 KW/P je nach technischer Umsetzung zu.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Gemäß den Forderungen der Raumordnung und Landesplanung ist das gewählte Plangebiet unmittelbar dem südlichen Dorfrand von Rosenau angegliedert. Das gewählte Flurstück ist städtebaulich wie auch naturschutzrechtlich von geringer Bedeutung und frei von jeglicher Bebauung und Grünbeständen. Die Geländeausrichtung und Geländeneigung nach Südwesten gewährleistet eine optimale Ausrichtung der Photovoltaikanlage zur Sonneneinstrahlung in jeder Jahreszeit. Mögliche Verschattungen sind auf Grund der Lage und des Umgriffes auszuschließen.

Vom Plangebiet geht topographie- und vegetationsbedingt keine relevante Fern- und Blendwirkung aus. Die Einsehbarkeit kann durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen erheblich reduziert werden.

Das Plangebiet ist eine ca. 22.000m² große, ca. 80m breite, parallel entlang der Westgrenze gelegene Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr.557 Gemarkung Rosenau

und ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: von der landwirtschaftlich genutzten Fläche Fl.Nr.557 Gemarkung Rosenau

im Westen: von dem Grundstück Fl.Nr.556 Gemarkung Rosenau

im Süden: von der landwirtschaftlich genutzten Fläche Fl.Nr.557 Gemarkung Rosenau

im Osten: von der landwirtschaftlich genutzten Fläche Fl.Nr.557 Gemarkung Rosenau

Das Plangebiet ist geprägt von einer gleichmäßig ansteigenden Geländeneigung von ca. 648m ü. NN im Süden bis zu 666m ü. NN im Norden. Das Areal liegt ca 20m südlich des Ortsrandes und ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.



3. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

3.1 Verkehr

Die Verkehrsanbindung kann über die nördlich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße Grafenau/Feriendorf Bayernpark – Rosenau, Fl-Nr. 537 und den davon abzweigenden privaten Feldweg erfolgen.
Diese Erschließung ist privatrechtlich zwischen Grundstückseigentümer und Investor zu sichern.

Die Loipentrasse ist im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Grafenau und dem Grundstückseigentümer zu sichern.

3.2 Energie

Die energietechnische Anbindung/ Stromeinspeisung ist im nachbarlichen Umfeld nordöstlich des Plangebietes auf Flurstück 586 (bestehende Trafostation) gegeben und kann genutzt bzw. ausgebaut werden. Die Erschließung seitens der regionalen Versorger ist gesichert. Der rechtsverbindliche Vertrag zwischen Investor und Stromversorger ist vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans abzuschließen. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Mehrkosten trägt der Verursacher. Die unterirdische Verlegung der Strom- Einspeiseleitung durch die landwirtschaftliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 557 ist durch privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien festzulegen.

Die Stadt Grafenau gestattet die Verlegung der Strom-Einspeiseleitung im Bankettbereich der Gemeindeverbindungsstrasse Rosenau-Kleblmühle. Die Querung der Strasse sollte durch Pressung im Untergrund, ohne Verletzung des Asphaltbelages erfolgen. Die Kosten hierfür übernimmt der Investor. Entsprechende Inhalte sollen im Durchführungsvertrag mit dem Investor geregelt werden.

4. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

4.1. Rechtsgrundlagen

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB 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 des Sondergebietes 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 Ziffer 2.1. der Grünordnerischen Festsetzungen).

Die Ausgleichsflächen A und B auf dem Grundstück mit der Flurnummer 557, Gemarkung Rosenau werden künftig als Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des §8 und §8a BNatSchG (in Verbindung mit §1a BNatSchG) gesichert und finden gemäß Art. 6b Abs. 7 BayNatSchG Eingang in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Grünordnungsplanes wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des "Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" (ergänzte Fassung 2003) wie folgt angewandt:

Eine vereinfachte Vorgehensweise scheidet aus, da die Fläche weder als reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) noch als allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) geplant ist.



4.2.1. Schritt 1

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Gebiet auf dem die Eingriffsregelung anzuwenden ist hatte in den vergangenen drei Jahren den Status von Ackerland. Der schriftliche Flächennutzungsnachweis des zuständigen Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten liegt vor. Momentan ist die Fläche mit Grünlandsaat eingesät. Die Artenzusammensetzung ist für den Artenschutz nicht relevant.

Es handelt sich weder um einen besonders bedeutenden oder weithin einsehbaren Landschaftsteil, noch um einen landschaftsprägenden Höhenrücken, eine landschaftsprägende Kuppe oder eine landschaftsprägende Hanglage. Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet und beinhaltet keine kartierten Biotope. Gemäß Regionalplan für die Region 12 Donau-Wald ist der Baubereich Bestandteil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, in dem die Eigenart des Landschaftsbildes erhalten werden soll. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben.

Die Fläche wird gemäß Liste 1a - Leitfaden als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (**Kategorie I, oberer Wert**).

Die Höhe beträgt ca. 650 müNN. Laut Höhenschichtlinien im Bebauungsplan fällt das Gelände mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 7 % von Nordosten nach Südwesten.

4.2.2. Schritt 2

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

Auf der Eingriffsfläche von ca. 18.334 m² wird eine Grundstücksfläche von maximal 7.500 m² mit aufgeständerten Photovoltaik-Modulen und bis zu einem maximalen Flächenanteil von 50m² mit dazugehörigen Nebengebäuden überbaut. Dies entspricht ca. 41 % der Eingriffsfläche. Der Geländeverlauf bleibt bestehen. Der Oberboden wird nur während der Bauzeit beeinträchtigt.

Die genannten baulichen Einrichtungen innerhalb des geplanten Sondergebietes führen konstruktionsbedingt zu einem sehr niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Es erfolgt hier die Zuordnung zum **Typ B** – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

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 Bebauungsplans sieht folgende Maßnahmen zur **Vermeidung und Verminderung** vor:

Schutzgut Wasser:

- Ackerflächen werden in extensives Grünland umgewandelt, dadurch Verbesserung der Regenwasserrückhaltung auf dem bebauten Grundstück.

Schutzgut Boden:

- Schutz vor Erosion durch entsprechende Ansaat
- Versiegelungsverbot
- Temporärer Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vor möglichen negativen Auswirkungen des Baubetriebs (Verdichtung durch Befahren und Ablagerungen)

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Verbot von Geländeänderungen
- Standortwahl ohne maßgebliche negative Einsehbarkeit und Blendwirkung
- Heckenpflanzung im nordwestlichen Bereich
- Anbindung der Baufläche an eine bestehende Siedlungseinheit

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verzicht auf Zaunsockel, Zaun-Bodenfreiheit)
- Beleuchtungsverbot
- Erhaltungsgebot für Ausgleichsflächen über die Nutzungsdauer der Photovoltaik-Anlage hinaus, sofern Biotopcharakter besteht.



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

4.2.3. Schritt 3

Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen nach Leitfaden-Matrix

Aufgrund der 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. **18.334 m²** entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B I (o)**. Auf der Grundlage dieser Flächen ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. obige Auflistung aus Schritt 2) wird aus der Faktorenspanne des Feldes B I (0,2 - 0,5) der untere Faktor von **0,2** gewählt. Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf von ca. $18.334 \text{ m}^2 \times 0,2 = \text{ca. } 3.667 \text{ m}^2$, der angrenzend an das Sondergebiet in Form von Ausgleichsflächen mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen gedeckt wird.

4.2.4. Schritt 4

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

Zwei unmittelbar an das Sondergebiet angrenzende Teilflächen des Grundstücks mit der Flurnummer 557 der Gemarkung Rosenau werden als Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt.

Die Ausgleichsfläche A besitzt wie das Sondergebiet den Status von Ackerland. Ausgleichsfläche B besteht aus intensiv benutztem Grünland. Die Flächen werden als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie I, oberer Wert**) eingestuft.

Durch die in Ziffer 2.7. der Grünordnerischen Festsetzung aufgeführten Maßnahmen kann die Fläche - gemäß Liste 1 b in die **Kategorie II**, Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Feldgehölze, Hecken, extensiv genutztes Grünland) - übergeführt werden. Aufgrund des Kategorienwechsels liegt der **Anerkennungsfaktor bei 1,0**.

Gemäß der in Ziffer 4.2.3. - Schritt 3 geforderten Ausgleichsfläche und des o. g. Anerkennungsfaktors der Ausgleichsfläche ergibt sich folgender **Ausgleichsbedarf**:
 $3.667 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 1,0 = 3.667 \text{ m}^2$

Der notwendige Ausgleich kann mit der Durchführung o. g. Maßnahmen erfolgen.

4.3. Kostenerstattung

Um die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den in Privateigentum befindlichen Ausgleichsflächen sicherzustellen, gegenläufige Maßnahmen auszuschließen und die Flächen langfristig zu sichern, erfolgt bis zum Satzungsbeschluss der Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Grafenau und zugunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch. Wiederkehrende Leistungen werden gegenüber dem Eigentümer mit einer Reallast abgesichert.

Da die Stadt Grafenau weder Eigentümer der Sondergebietsfläche noch Eigentümer der dem Sondergebiet zugeordneten Ausgleichsflächen ist, wird bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit dem Eigentümer der Flächen abgeschlossen, der die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen auf der Baufläche sicherstellt und der die Kostenerstattung für die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen sowie den Aufwand für die Planung und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen regelt.



5. UMWELTBERICHT

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung. Demnach ist prinzipiell für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

5.1. Einleitung

5.1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Stadt Grafenau setzt mit der Planung eines Sondergebietes für die Gewinnung von regenerativen Energien südlich des Stadtteils Rosenau ihren Flächennutzungsplan um. Das Sondergebiet soll einem interessierten Investor ermöglichen, im Stadtbereich, angebunden an den Siedlungsbereich Rosenau und eingebunden in die Landschaft eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Mit dieser Maßnahme soll dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) B V 3.6 G Rechnung getragen werden, wonach anzustreben ist, erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme will die Stadt Grafenau die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitmöglichst vermeiden, die baulichen Anlagen naturverträglich in die Landschaft einbetten, Umweltbelange absichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und weiterentwickeln.

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

Neben der Beachtung allgemeiner gesetzlicher Grundlagen wie denen des Baugesetzbuches und der Naturschutzgesetze sind hier besonders die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Der Erhalt einer flächendeckenden, vielfältigen und nachhaltigen Landwirtschaft ist ebenfalls als Ziel im LEP verankert (Kapitel B IV 2.1.Z).

Gemäß § 50 BImSchG sind "... die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Dem Trennungsgrundsatz gemäß BImSchG soll genüge geleistet werden.

Gemäß §1 BNatSchG sind "Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Grafenau fordert für die Tourismuskommune bezüglich des Landschaftsschutzes u.a. "die Eigenart des Landschaftsbildes zu erhalten. Es soll auf die Schaffung von Ergänzungs- und Ersatzbiotopen hingewirkt werden". Weiter heißt es: "Der mit dem Wachstum einhergehende Qualitätsverlust an Natur, Landschaft und Siedlungsraum/-bild soll durch Extensivierungsmaßnahmen, neue Biotopverbund, Gewässerrenaturierung u.a. möglichst ausgeglichen werden." Die Stadt Grafenau sieht es als ihre besondere Verantwortung, trotz Rückgang des Gewerbebezweiges der Landwirtschaft die Qualität ihrer Landschaft zu erhalten und unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege weiterzuentwickeln. Gleichzeitig sollen auch in neuerer Zeit erneuerbare Energien - wo landschaftlich vertretbar - verstärkt erschlossen und genutzt werden.



Bewertungskriterien sind darüber hinaus die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs.4 BauGB und die Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdigere Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor, wenn sichergestellt ist, dass die Eigenart des Landschaftsbildes im vorliegenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiet erhalten bleibt.

Die Photovoltaik-Anlage wird im Rahmen einer landschaftsverträglichen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung an eine bestehende Siedlungsstruktur angebunden und steht somit nicht im Widerspruch zum Ziel B VI 1.1 (Z) des Landesentwicklungsprogrammes (LEP).

Die Stadt Grafenau will gemäß ihrem Landschaftsplan, bzw. gemäß den Vorgaben des Wasserrechts und des Natur- und Umweltschutzes die angestrebte Bebauung orts- und landschaftsverträglich in die Kultur- und Naturlandschaft einfügen und darauf achten, dass die ökologischen Funktionen in Natur und Landschaft erhalten und gestärkt werden. Hierfür wird die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt, auf deren Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht wiederholt Bezug genommen wird. Die Eingriffsregelung sieht Maßnahmen zur Erhaltung des Landschaftsbildes und zur Stärkung des Naturhaushaltes vor. Heckenbereiche sollen neu geschaffen und im Zusammenhang eines Biotopverbundsystems vernetzt werden. Darüber hinaus sollen Heckenstrukturen zur Einbindung von baulichen Anlagen in die Landschaft dienen und somit dazu beitragen, den Landschaftscharakter trotz der vorgesehenen Bebauung zu erhalten.

Vorbesprechung, Scoping

Bei einem gemeinsamen Termin der Investoren, des Eigentümers und des Pächters der landwirtschaftlich genutzten Fläche, der Planer mit den Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde, der Abteilung für den Technischen Umweltschutz, der Rechtsbehörde und des Kreisbauamtes des Landratsamtes Freyung-Grafenau am 18.01.2010 wurden die o.g. Themenbereiche angesprochen und unter Betrachtung verschiedener Flächenzuschnitte nach möglichen Ansätzen gesucht, die erheblichen Umweltbelange sowie die Belange der Landwirtschaft frühzeitig zu ermitteln, zu bewerten und in den Abwägungsprozess einzubinden.

Die Bedenken und Anregungen, die bei diesem Ortstermin zur Sprache gebracht wurden, sind weitgehend in die vorliegende Planung 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.

5.2.1. Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter, incl. deren Bewertung

Schutzgut Mensch (Lärm / Beleuchtungsemissionen / Blendwirkung)

Das Gebiet ist aufgrund seiner dörflichen und landwirtschaftlich geprägten Struktur durch Lärm nur gering vorbelastet.

Auf dem Gelände ist in der Bau- und Anlagephase von einer erhöhten Lärmentwicklung auszugehen. Eine differenzierte Ermittlung und Vorabschätzungen durch Fachgutachten gibt es nicht.

Das geplante Sondergebiet wird über die bestehende Gemeindeverbindungsstrasse Grafenau/Feriendorf Bayernpark – Rosenau erschlossen. In der Bauphase wird der LKW-Verkehr beachtlich zunehmen, sodass die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als erheblich einzustufen sind.

Betriebsbedingt ist weder eine Lärmbelästigung durch die baulichen Anlagen noch durch zunehmenden Straßenverkehr zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt ist nicht mit Beleuchtungsemissionen zu rechnen, da Beleuchtung nicht zulässig ist.

Eine Blendwirkung von bebauten Bereichen oder Strassenabschnitten kann aufgrund der fehlenden Bebauung im einsehbaren Bereich und aufgrund der Topographie und der vorhandenen Hecken- bzw. Waldbereiche im Süden ausgeschlossen werden.



Ergebnis: Werden die Festsetzungen umgesetzt, sind keine Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Es wurde kein Baugrundgutachten erstellt, in dessen Zusammenhang ein etwaiger Zulauf von Grund- bzw. Schichtwasser hätte festgestellt werden können. Gemäß augenscheinlicher Betrachtung ist geringfügig, je nach Witterungsverhältnissen örtlich mit geringem Schichtwasserzulauf zu rechnen. Ein für das Bauvorhaben relevantes Grundwasservorkommen ist nicht vorhanden. Fließende oder stehende Gewässer gibt es im Planungsgebiet nicht.

Auf dem geplanten Sondergebiet wird durch die vorgesehene Bebauung und die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland sowie durch Verbot versiegelter Flächen der Oberflächenabfluss eher vermindert und verlangsamt. Die Grundwasserneubildungsrate ist daher nicht eingeschränkt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt vor Ort.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Beim Oberflächenwasser sind baubedingt nur geringe negative Auswirkungen zu erwarten. Bei den Bauarbeiten ist auf eine möglichst zügige Ableitung von Oberflächenwasser durch Drainagegräben, bzw. offene Gräben zu achten. Betriebsbedingt ist ebenfalls von einer geringen Umweltwirkung auszugehen, wenn die angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Schutzgut Boden

Der Untergrund besteht aus oberflächlich ca. 30cm lehmig-sandigem Oberboden, darunter lagert erwartungsgemäß ein ca. 0,5 m bis mehrere Meter mächtiger Übergangshorizont aus stark grobsandigem Lehm. Der Unterboden besteht aus brockigen, sandigen Gesteinsverwitterungen mit anstehendem Fels aus Gneis. Ein Baugrundgutachten wurde nicht erstellt.

Bau- und anlagebedingt wird im Bereich der Modul-Punktfundamente der Bodenaufbau im oberen Bereich verändert, Oberboden wird abgetragen, zwischengelagert und nach Aufstellung der Module wieder aufgebracht, profilgemäß planiert und angesät. Es werden, außer bei höchstens 50 m² Nebengebäuden, keine Flächen versiegelt oder teilversiegelt. Das Geländeprofil bleibt weitgehend erhalten, d.h. es finden keine nennenswerten Bodenmodellierungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen statt.

Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind mäßig.

Durch die vorgesehene Nutzung entstehen keine erheblichen betriebsbedingten Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen, wie ein Versiegelungsverbot für die Modulflächen und eine Umwandlung der Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Es liegen der Stadt Grafenau keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Planungsgebiet vor.

Ergebnis: Aufgrund der Erhaltung des Geländeprofiles und des Versiegelungsverbotes sind insgesamt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

In der Gegend um Rosenau spielt der Tourismus und die Naherholung eine nicht zu vernachlässigende Rolle (z.B. Wandern, Langlauf). Das Gebiet ist lt. Regionalplan landschaftliches Vorbehaltsgebiet, auf dem die Eigenart des Landschaftsbildes erhalten bleiben soll. Die nördlich gelegenen Dorfanteile liegen auf einer relativ "ebenen" Hochfläche. Das Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch die randlich vorhandenen linearen Heckenstrukturen und die südlich gelegenen Waldanteile entscheidend geprägt. Das Relief im Umgriff ist relativ bewegt. Das Sondergebiet selbst ist leicht bis mäßig südwest-exponiert.

Das obere Drittel des Sondergebietes ist vor allem vom Dorfrand, bzw. aus Richtung des nördlich verlaufenden landwirtschaftlichen Erschließungsweges, der auch intensiv als Wanderweg genutzt wird, sichtbar. Von der im Osten gelegenen Gemeindeverbindungsstrasse Rosenau-Kleblmühle und vom südlichen landwirtschaftlichen Erschließungsweg ist die Einsehbarkeit der Module ebenfalls gegeben,



wobei die Einsehbarkeit vom landwirtschaftlichen Erschließungsweg her als untergeordnet bezeichnet werden kann. Im Einsehbarkeitsbereich von Osten und Süden befinden sich keine Wohngebäude oder andere bauliche Anlagen, für die eine störende Einsehbarkeit zu erwarten wäre.

Reliefbedingt sind keine darüber hinausgehenden gravierenden negativen Fernwirkungen zu erwarten. Der bestehende Langlaufloipen-Verlauf und die im Winter genutzte Pferdeschleppenbahn bleibt bestehen.

Bau- und anlagebedingt ist durch die Montage der Module und durch den Bau der Nebengebäude mit einer erheblichen negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Betriebsbedingt ist mit einer Störung des Landschaftsbildes durch die aufgeständerten, bis zu 2.6 m hohen Module zu rechnen.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden und auszugleichen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, wie Heckenpflanzung zur Eingrünung des Sondergebietes erforderlich und vorgesehen. Ohne die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wäre das Landschaftsbild gestört. Die negativen Auswirkungen wären als mäßig einzustufen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Areal der geplanten Photovoltaikanlage besitzt den Status einer Ackerfläche, der naturschutzfachlich einen niedrigen Stellenwert besitzt. Die Planung sieht vor, diese Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland umzunutzen.

Die Baumaßnahmen führen temporär zum Verlust, bzw. zur Störung des belebten Bodens. Dies wäre allerdings auch der Fall, würden die Ackerflächen bewirtschaftet, z.B. umgepflügt werden.

Betriebsbedingt geht mit der Beschattung der Flächen durch die Module eine Verschlechterung der ökologischen Verhältnisse einher.

Ergebnis: Der Bebauungsplan sieht als Vermeidungsmaßnahme die Umnutzung der Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland bzw. in Heckenbereiche vor. Der Verzicht auf Beleuchtung der Anlage, das Versiegelungsverbot und das Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verzicht auf Zaunsockel, Zaun-Bodenfreiheit) kommt der Natur ebenfalls zugute. Zusammen mit den Maßnahmen auf den zugeordneten Ausgleichsflächen, wie Baum- und Strauchpflanzungen, Pflegeextensivierung und Strukturverbesserungen mit Findlingen, sowie Schaffung eines Bereiches mit kleinflächig wechselnder Standortbedingungen (mager, trocken, feucht) und ggf. dauerhafter Erhaltung der Ausgleichsflächen über die Nutzungsdauer der Photovoltaik-Anlage hinaus kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Schutzgut Luft und Klima

Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden durch den Bau und den Betrieb der Photovoltaik-Anlage nicht beeinträchtigt. Es liegt hier keine Betroffenheit vor.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird hier nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt.

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

Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliches Ackerland genutzt werden.

5.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Mit Hilfe des Bayerischen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich festgesetzt (vgl. hierzu Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Ziffer 4.).

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung wie

- der Standortwahl ohne maßgeblich negative Fernwirkung und Blendwirkung,
- dem Beleuchtungsverbot,
- dem Versiegelungsverbot,



- der Umwandlung der Ackerflächen in extensiv bewirtschaftete Grünflächen, bzw. in Heckenstrukturen,
 - dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Grenzen vor Auswirkungen des Baubetriebes und
 - dem Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Verzicht auf Zaunsockel, Zaun-Bodenfreiheit)
- sind darüber hinaus Ausgleichsmaßnahmen auf den dafür festgesetzten Flächen gemäß Grünordnerischen Festsetzungen Ziffer 2.7. durchzuführen.

Die Anlage von Gehölzstrukturen sowie die Entwicklung zu Extensivgrünland, bzw. die Schaffung von Arealen mit kleinteilig wechselnden Standortbedingungen erfolgen hierzu zur Schaffung von neuen Lebensräumen im Sinne des Biotopverbunds und darüber hinaus zur Strukturverbesserung des Landschaftsbildes.

5.2.4. Darstellung von Alternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Suche des Investors nach einem geeigneten Standort für eine Flächen-Photovoltaikanlage im Bereich der Stadt Grafenau kann bereits als längerwährender Prozess gesehen werden. Die Erweiterung der Flächen-Photovoltaikanlage in Schildertschlag scheiterte an massiven Widerständen der Anwohner und der daraus resultierenden Ablehnung der Erweiterung im Stadtrat. Zwischenzeitlich lehnte die Stadt Grafenau die Erstellung einer Standortanalyse, bzw. eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bezüglich Flächen-Photovoltaik-Anlagen für das gesamte Stadtgebiet ab und beschloss, grundsätzlich keine Flächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet zuzulassen. Der Beschluss der grundsätzlichen Unzulässigkeit von Flächen-Photovoltaik-Anlagen wurde jedoch inzwischen aufgehoben, sodass der Investor nun den Antrag an die Stadt Grafenau richtete, im Süden der Ortschaft Rosenau eine entsprechende Anlage auf verfügbarer geeigneter Fläche bauen zu dürfen, bzw. die Bauleitverfahren hierfür einzuleiten. Der Stadtrat der Stadt Grafenau beschloss, unter Berücksichtigung von Anbindung an eine Siedlungseinheit, vorhandener Erschließung, geeigneter Topografie, geringer Fern- und Blendwirkung, ökologische Wertigkeit und unter Berücksichtigung maßgeblicher Erholungsräume die vorhandene Nutzungsabsicht zur Errichtung und Betreibung einer Flächen-Photovoltaikanlage durch die Änderung des Flächennutzungsplans und durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ermöglichen. Dem Investor stünden weitere Flächen desselben Eigentümers zur Verfügung, diese scheiden jedoch auf Grund ihrer Größe, ihrer Exponierung, bzw. ihrer Nutzungsart als Fläche zur rentablen Gewinnung von Sonnenenergie aus.

Aus den angestellten Überlegungen heraus ist der gewählte Standort und die gewählte Art und Weise der Planung bei entsprechender Durchführung der erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als annehmbare Alternative in Betracht zu ziehen.

5.3. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

5.3.1. Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. 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 Angaben zu Boden, Bodeneigenschaften und Wasserverhältnissen basieren auf Inhalten des Flächennutzungsplanes, bzw. auf Aussagen der Nutzer der Ackerfläche und auf augenscheinlicher Begutachtung.

Konkrete Verfahrenstechniken sind nur in besonders umweltrelevanten Anlagen anzuwenden und sind in diesem Verfahren nicht zu berücksichtigen.

Von der Ausarbeitung eines Lärmschutzgutachtens wurde abgesehen, da keine maßgeblichen Lärmemissionen zu erwarten sind.



5.3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen – Monitoring

Monitoring hat keine allgemeine Überwachung von Umweltauswirkungen zum Inhalt, die Überwachung erstreckt sich v.a. auf die Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen.

Im vorliegenden Fall sind bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung erhebliche Auswirkungen denkbar.

Nahe liegend sind folgende Maßnahmen:

- Alle durchgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollten, wie die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, nach Fertigstellung förmlich abgenommen und darauf folgend im Abstand von vier Jahren zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Biotopverbundes und zum Erhalt des Landschaftsbildes kontrolliert werden.
- Nach Rückbau der Module wird laut textlichen Festsetzungen ein Kontrollgang mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt, um den weiteren Erhalt der Ausgleichsflächen zu klären.

5.3.3. Zusammenfassung

Auf Grund der negativen Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sowie auf die anderen Schutzgüter ist vorgesehen, entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festzusetzen, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vom Eingriffsverursacher auf der Fläche der Sondergebietsfläche und auf den zugeordneten Ausgleichsflächen durchgeführt werden. Als Maßstab zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

Die Übersicht in der nachfolgenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse des Plangebietes. Für den Bau der Flächen-Photovoltaikanlage sind vergleichsweise mäßige Anstrengungen und Eingriffe bau- und anlagebedingter Art erforderlich. Dem stehen eher geringe betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Dauerhaft, d.h. bis zur Beseitigung der Module bei Außerbetriebsetzung der Anlage stellt das Sondergebiet eine Veränderung des Landschaftsbildes dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden Bezug nehmend auf den Ausgangszustand niedrig eingestuft. Dies gilt auch für die anderen betroffenen Schutzgüter. Wie beschrieben, sind zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, sowie zur Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

-Schutzgut Mensch (Lärm / Beleuchtungsemissionen / Blendwirkung)

Die Lärmbelastung durch den Bau und den Betrieb der Photovoltaikanlage überschreitet erwartungsgemäß bei der geplanten Bebauung die Grenzwerte nicht.

Es gibt keine Störungen durch Beleuchtungsemissionen, da eine Beleuchtung der Anlage untersagt ist. Eine Blendwirkung von bebauten Bereichen oder Strassenabschnitten kann aufgrund der fehlenden Bebauung im einsehbaren Bereich, aufgrund der Topographie und der abschirmenden Bewaldung im Süden ausgeschlossen werden.

-Schutzgut Wasser

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sind keine negativen Veränderungen der Grundwasserverhältnisse zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen vermeidbar und ausgleichbar. Die Grundwasserneubildung wird nicht negativ beeinflusst, da eine Ansaat der Ackerfläche vorgesehen und eine Versiegelung der Flächen ausgeschlossen wird.

-Schutzgut Boden

Der natürliche Bodenaufbau wird nur sehr geringfügig im Bereich der Punktfundamente verändert, ohne dauerhafte Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt ist auf eine fachgerechte Lagerung und Handhabung von Oberboden zu achten.

-Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

In Hinblick auf Landschaftsbild und Erholung ist eine mäßige Beeinträchtigung zu erwarten. Die Einsehbarkeit wird größtenteils durch festgesetzte Heckenstrukturen verhindert. Lediglich der nordwestliche Bereich bleibt abschnittsweise vom nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Erschließungsweg, bzw. Wanderweg reliefbedingt "von oben" einsehbar. Es ist keine gravierende negative Fernwirkung zu erwarten.

Die Landschaft wird durch die festgesetzten Heckenstrukturen bereichert.



-Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume ist gering. Im Zuge des Ausgleichs werden Flächen ökologisch aufgewertet. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Arten und Lebensräume und Landschaftsbild und Erholung.

Durch das Monitoring sollen unerwartete negative Effekte, insbesondere im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der Eingrünung und auf den Biotopverbund, sowie auf das Landschaftsbild vermieden werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	Bau-und anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch (Lärm/ Beleuchtungsemission, Blendwirkung)	mäßig	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Boden	mäßig	gering	gering
Landschaftsbild / Erholung	hoch	mäßig	mäßig
Arten und Lebensräume	gering	mäßig	gering
Luft und Klima	-	-	keine Betroffenheit
Kultur- und Sachgüter	-	-	keine Betroffenheit

6. GELTUNGSDAUER, AUSSERBETRIEBSETZUNG UND ENTSORGUNG

6.1 Geltungsdauer

Die Geltungsdauer dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nach Beschluss des Stadtrates der Stadt Grafenau vom 15.12.2009 auf 20 Jahre (§ 9 Abs.2 BauGB) befristet. Die Geltungsdauer ist in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

6.2 Außerbetriebsetzung

Nach Außerbetriebsetzung der Photovoltaikanlage hat der Pächter innerhalb von 6 Monaten die Anlage vollständig abzubauen, zu entfernen und zu entsorgen. Nach dem Abbau muß gewährleistet sein, daß wieder eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf der Sonderfläche betrieben werden kann und die Ausgleichsflächen in Ihrem Bestand erhalten bleiben, sofern sie bis dahin Biotopcharakter aufweisen. Entsprechende Formulierungen soll der Durchführungsvertrag mit dem Investor beinhalten.

6.3 Entsorgung

Zur Sicherung sämtlicher Ansprüche Grundstückseigentümers, insbesondere auf vollständige Entfernung der Anlage nach Beendigung des Pachtvertrages, soll die Sicherung entweder durch die Bestellung und Eintragung einer Sicherungsgrundschuld, einer Höchstbetrags-Sicherungshypothek oder durch Stellung einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft erfolgen. Die letztendlich gewählte Variante ist vom Stadtrat der Stadt Grafenau zu entscheiden und entsprechend in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

7. ALTLASTEN/ DENKMALSCHUTZ/ BODENDENKMÄLER

Altlasten sind nicht bekannt, können aber wie relevante Bodendenkmäler im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden. Diese sind dem technischen Umweltschutz bzw. der archäologische Aussenstelle in Landshut oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.



VERFAHRENSVERMERKE

A) DER STADTRAT DER STADT GRAFENAU HAT IN DER SITZUNG VOM **15.12. 2009** DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN " SOLARANLAGE ROSENAU" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM **05.02.2010** IM GRAFENAUER ANZEIGER ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT

B) DIE FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEM. § 3 Abs. 1 BauGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM **09.02.2010** HAT IN DER ZEIT VOM **05.02.2010** BIS **08.03.2010** STATTGEFUNDEN.

C) DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 Abs. 1 BauGB FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM **09.02.2010** HAT IN DER ZEIT VOM **11.02.2010** BIS **12.03.2010** STATTGEFUNDEN.

D) ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM **23.03.2010** WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 Abs. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM **29.03.2010** BIS **06.05.2010** BETEILIGT.

E) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM **23.03.2010** WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM **07.04.2010** BIS **06.05.2010** ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

F) DIE STADT GRAFENAU HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATS VOM **11.05.2010** DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 Abs.1 BauGB IN DER FASSUNG VOM **23.03.2010** ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

....., den

ORT, DATUM, SIEGELABDRUCK

()
PETER 1. BÜRGERMEISTER

AUSGEFERTIGT

....., den

ORT, DATUM, SIEGELABDRUCK

()
PETER 1. BÜRGERMEISTER

G) DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WURDE AM __.__.____ GEM. § 10 Abs.3 HALBSATZ 2 IM GRAFENAUER ANZEIGER ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „ SOLARANLAGE ROSENAU“ IST DAMIT WIRKSAM IN KRAFT GETRETEN

....., den

ORT, DATUM, SIEGELABDRUCK

()
PETER 1. BÜRGERMEISTER