

Stadt Bad Aibling

Landkreis Rosenheim



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan – Nr. 88 -  
**Solarpark Mietraching**

Teil 1 – Festsetzungen durch zeichnerische Darstellung

Teil 2 – Festsetzungen durch Text und Planzeichen mit Hinweisen

## **Teil 3 – Begründung nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) mit**

Anhang 1 Umweltbericht

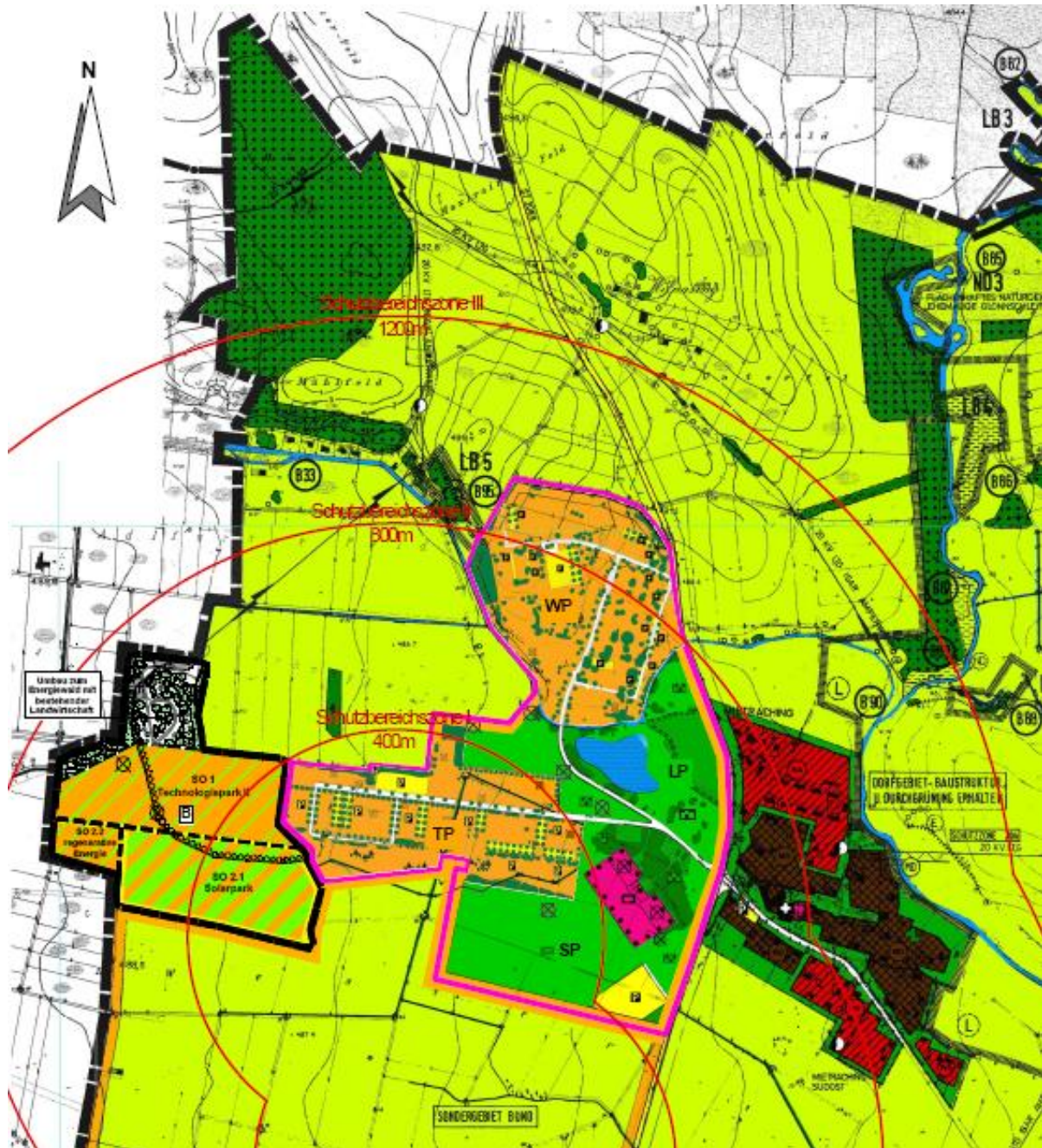
- Anhang 2 • Auszug aus historisch-genetischer Rekonstruktion der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hannover vom September 2004 mit Titelblatt und Seiten 18 bis 20
- Auszug aus Altlastenerkundung Phase 1 des geowissenschaftlichen Büros Dr. Schönwolf und Partner vom 24.09.2004 mit Titelblatt und Seiten 27 und 28 sowie Seite 71

Anhang 3 Hinweise aus Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange – Stand 25.03.2010/24.06.2010

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Planungsgegenstand, Darstellung im Flächennutzungsplan sowie vorgesehene Planungsinhalte der Bebauungsplanung**
  - 2. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie überörtliche Planungen, sonstige Bindungen, Umweltverträglichkeitsprüfung (Umweltbericht)**
    - 2.1. Raumordnungsrechtliche landesplanerische Vergaben
    - 2.2. Überörtliche rechtsverbindliche Planungen
    - 2.3. Sonstige Bindungen
    - 2.4. Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 3. Festgesetzte Nutzungen**
  - 4. Anforderungen und Auswirkungen der dargestellten Planungen, insbesondere für Parkgeländeentwicklung sowie Natur und Landschaft**
    - 4.1. Städtebauliche Auswirkung
    - 4.2. Auswirkungen für Landschaft und Natur, Ökologie, Wasserhaushalt sowie sonstige schutzwürdige Güter im Sinne des UVP-Gesetzes -  
siehe Umweltbericht nach § 2 a Satz 2 Nr. 2 i. V. m. Satz 3 BauGB – **Anhang** -
- Anhang 1: Umweltbericht**
- Anhang 2: Auszug aus historisch-genetischer Rekonstruktion sowie Auszug aus Altlastenerkundung**
- Anhang 3: Hinweise aus Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange – Stand 25.03.2010/24.06.2010**

Übersichtslageplan – Auszug aus Flächennutzungsplan mit Änderungsbereichen

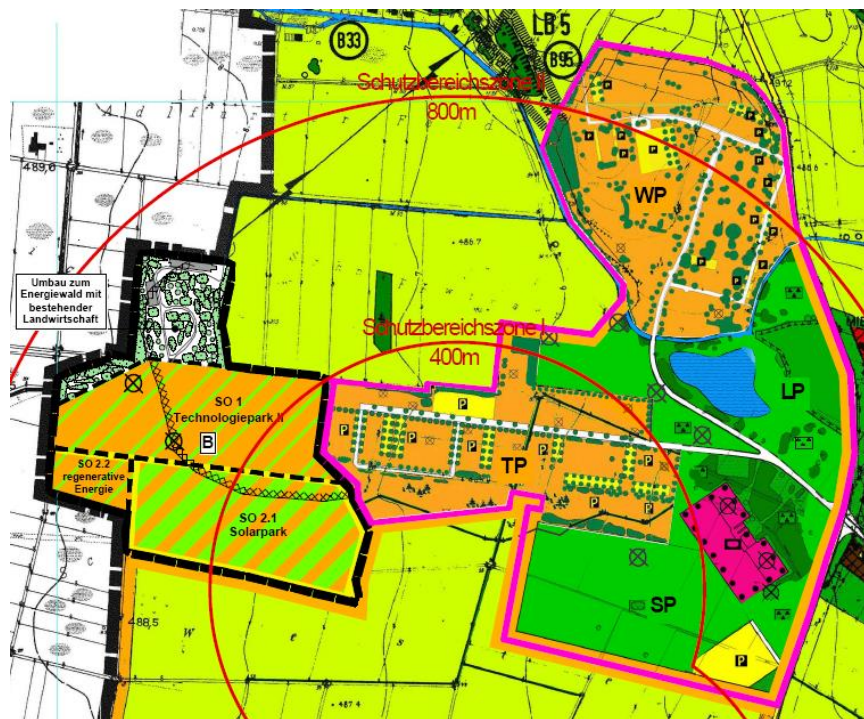


1. **Planungsgegenstand, Darstellung im Flächennutzungsplan sowie vorgesehene Planungsinhalte der Bebauungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling soll mit Deckblatt Nr. <Nr.> für den Ortschaftsbereich Mietraching (Bereich ehemalige US-Liegenschaft) im westlichen Bereich des Parkgeländes fortgeschrieben werden. Der Änderungsbereich umfasst die in der Planunterlage gekennzeichnete westliche Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 268 der Gemarkung Mietraching. Der Änderungsbereich ist gegenwärtig im gültigen Flächennutzungsplan – als ehemalige US-Liegenschaft (Sondergebiet Bund) – noch nicht mit städtebaulichen Planungsdarstellungen der Stadt Bad Aibling belegt. Im Landschaftsplan der Stadt Bad Aibling vom Oktober 1982 sind die Flächen des Änderungsbereiches auf den Karten Naturräumliche Feingliederung, Topographie-Relief, Vernetzung der Verkehrs- und Erholungsflächen und dem Agrarleitplan dargestellt. Der östliche angrenzende Bereich des sog. Parkgeländes ist bereits im Flächennutzungsplan und auch mittels Bebauungsplanung städtebaulich strukturiert für Entwicklungen zu einerseits Erholungs-, Sport-, Fremdenverkehrs- sowie Wohnnutzungen (Wohlfühlpark, Landschaftspark, Sportpark) und weiter zu Nutzungen für innovativen Technologien und Dienstleistungen (Technologiepark) .

Mit dem **vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Solarpark Mietraching“** ist die Festsetzung von Bauräumen für einen sogenannten Solarpark in sachlichem und funktionellem Zusammenhang mit dem im Parkgelände verfolgten Ziel einer Regenerativ-Nullenergiestadt verfolgt.

Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit Darstellung der Solarparkfläche (unmaßstäblich):



Das Sondergebiet Solarpark soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine alsbaldige Entwicklung und Umsetzung von Technologien zur Erzeugung und zum Einsatz von regenerativen Energien, insbesondere von Solarstrom gewährleisten. Dabei wird erklärender Zusammenhang von Erzeugung regenerativer Energie zu der im Parkgelände im Übrigen verfolgten Energiekonzeption für eine sogenannte Nullenergiestadt herausstellt.

Mit der Ausweisung eines Solarparks wird zum einen dem Ziel innovativer, zukunftstauglicher Technologien und Dienstleistungen Rechnung getragen und weiter ein inhaltlicher Beitrag für die Aufgabenstellung „Nullenergiestadt“ angegangen.

Die durch die beantragte Planung jeweilig ausgelösten Konflikte – in naturschutzrechtlicher, wasserhaushaltsrechtlicher oder auch gestalterischer Hinsicht – lassen sich innerhalb des Planbereiches bzw. auf Grundstücksflächen der B & O genügend lösen.

Solarparkfläche (unmaßstäblich):



Flächenfeststellungen für den Festsetzungsbereich (Flächenangaben gerundet)

Gebietsart	Fläche ca.
<b>Bisherige Darstellung</b>	
Ehemalige US-Liegenschaft-Teilbereich Schießplatz u.a.	59.000 m <sup>2</sup>
<b>Festsetzung</b>	
Solarpark	59.000 m <sup>2</sup>
davon	
Aufstellfläche für Module	46.010 m <sup>2</sup>
Erschließende Wegefläche	2.100 m <sup>2</sup>
Umgebende Grünfläche	10.890 m <sup>2</sup>

Weitere Feststellung: Erwartete, erreichbare Jahresarbeit in Abhängigkeit der jeweiligen Anlagen Ausführungen rund 2.400.000 kWh pro 1 m<sup>2</sup> Solarparkfläche 40,7 kWh/a.

## 2. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie überörtliche Planungen, sonstige Bindungen, Umweltverträglichkeitsprüfung (Umweltbericht)

### 2.1. Raumordnungsrechtliche, landesplanerische Vorgaben

Die Stadt Bad Aibling ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP 2006) als Mittelzentrum eingestuft. Der Bereich ist als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume qualifiziert. Für das bisher als US-Liegenschaft genutzte Gelände weist das Landesentwicklungsprogramm keine räumlichen Ziele aus.

Betroffene Ziele des Landesentwicklungsprogramms sind insbesondere:

- LEP B V 3.6 (G)
- LEP B VI 1.1
- LEP B VI 1.5 (G)
- LEP Anbindungsziel B VI 1.1

Der **Regionalplan** für die Region Südostoberbayern sieht für das Mittelzentrum Bad Aibling eine nachhaltige Stärkung der Funktion als Heilbad und als breit gefächter Gesundheitsstandort sowie eine verträgliche Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und des Arbeitsplatzangebotes vor. Dabei sollen gliedernde Grünflächen und Freiräume zwischen den Siedlungseinheiten erhalten, entwickelt und erweitert werden.

Betroffene Ziele der Regionalplanung sind:

- RP 18 B 7.1 (Z)
- RP 18 B II 3.1 (Z)
- RP 18 B V 7.2 (Z)

Ein Zielewiderspruch besteht nach insbesondere der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde nicht.

### 2.2. Überörtliche rechtsverbindliche Planungen

Besondere Bindungen oder Anforderungen aus überörtlichen rechtsverbindlichen Planungen sind nicht zu sehen.

### 2.3. Sonstige Bindungen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des **Schutzbereichs der Verteidigungsanlage Mietraching**, welcher mit Schutzbereichsanordnung des Bundesministeriums der Verteidigung nebst Vollzugsmaßnahmen der Wehrbereichsverwaltung Süd vom 23.08.2006, bekannt gemacht am 21.12.2006, aufgrund des § 2 Abs. 4 im Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichsgesetz) erlassen wurde. Das Zentrum des Schutzbereichs wird von zwei Antennenanlagen gebildet und besteht aus drei ineinander verschobenen, kreisförmigen Zonen mit den Radien 1200 m (Zone III), 800 m (Zone II) und 400 m (Zone I). Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der

Fernmeldeanlage unterliegen innerhalb der drei Zonen die in der Schutzbereichsordnung genannten Maßnahmen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 SchBG, also die Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher oder anderer Anlagen oder Vorrichtungen über oder unter der Erdoberfläche, die Veränderung von Gewässern und die Veränderung der Bodengestaltung und Bodenbenutzung außer im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung der Genehmigungspflicht durch die Schutzbereichsbehörde. Der Geltungsbereich liegt zu etwa der Hälfte in der Schutzbereichszone I und zu der weiteren Hälfte in Schutzbereichszone II.

Das Planungsgebiet liegt westlich der **Richtfunkstrecke Bad Aibling – Schönau**. Da ein ausreichender Abstand zur Richtfunkstrecke besteht und die Höhenentwicklung von Gebäuden schon durch den Schutzbereich der Verteidigungsanlage Mietraching und die Beschränkung der maximalen Geschossanzahl einschränkt ist, sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf die Richtfunkstrecke zu erwarten.

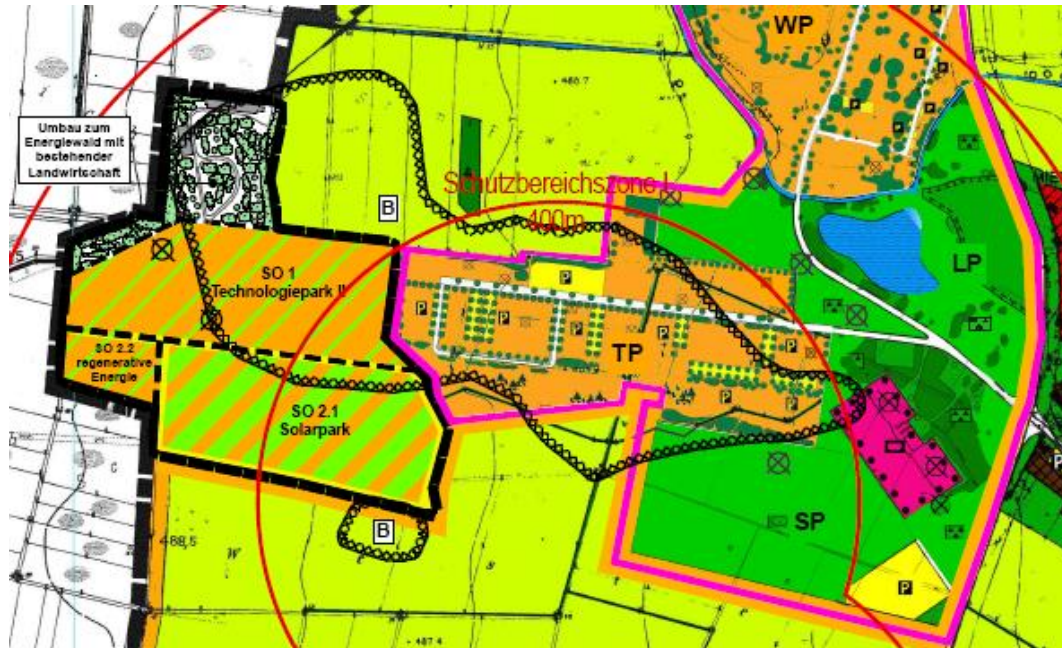
Die Planung berührt **Altlastenverdachtsflächen**, nämlich die nach Altlastenerkundung Phase 1 des geowissenschaftlichen Büros Dr. Schönwolf und Partner vom 24.09.2004 dargestellte Kontaminationsverdachtsflächen KVF 8– siehe auch **Umweltbericht**.

**Denkmalschutzrecht:** Durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sind Hinweise auf ein in den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes reichendes Bodendenkmal, D-1-8137-0059 „Vorgeschichtliches Grabhügelfeld mit Funden der Hallstattzeit“ sowie weitere Vorgaben mitgeteilt. Diese sind im Änderungsflächenutzungsplan in den Anhang 2 sowie in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in den Anhang 3 - „Hinweise aus Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange“ – aufgenommen und sie sind planlich deutlich auf das Denkmalschutzrecht hinweisend herausgestellt. Soweit gegenwärtig festzustellen ist, betreffen die angemarkten Bodendenkmalbereiche den Bebauungsplanbereich nur randlich. Darüber hinaus greifen die durch die Bebauungsplanung zugelassenen Baumaßnahmen nicht maßgeblich verändernd in den Bodenzustand ein.

Es ist im Übrigen zu besorgen, dass wegen der intensiven militärischen Nutzung in den vorangegangenen Jahrzehnten der Bestand des Bodendenkmals erheblich beeinträchtigt worden ist.

Die Ausdehnung des Bodendenkmals ist hier entsprechend einer alten Katasterkarte „Aufnahme Panzer“ festgehalten und in den Bebauungsplan übertragen.

Bodendenkmal gem. „Aufnahme Panzer“:



#### 2.4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist für die vorliegende Bebauungsplanung nicht veranlaßt. Der **Umweltbericht** ist als **Anhang 1** angefügt.

#### 3. Festgesetzte Nutzungen für den Planbereich

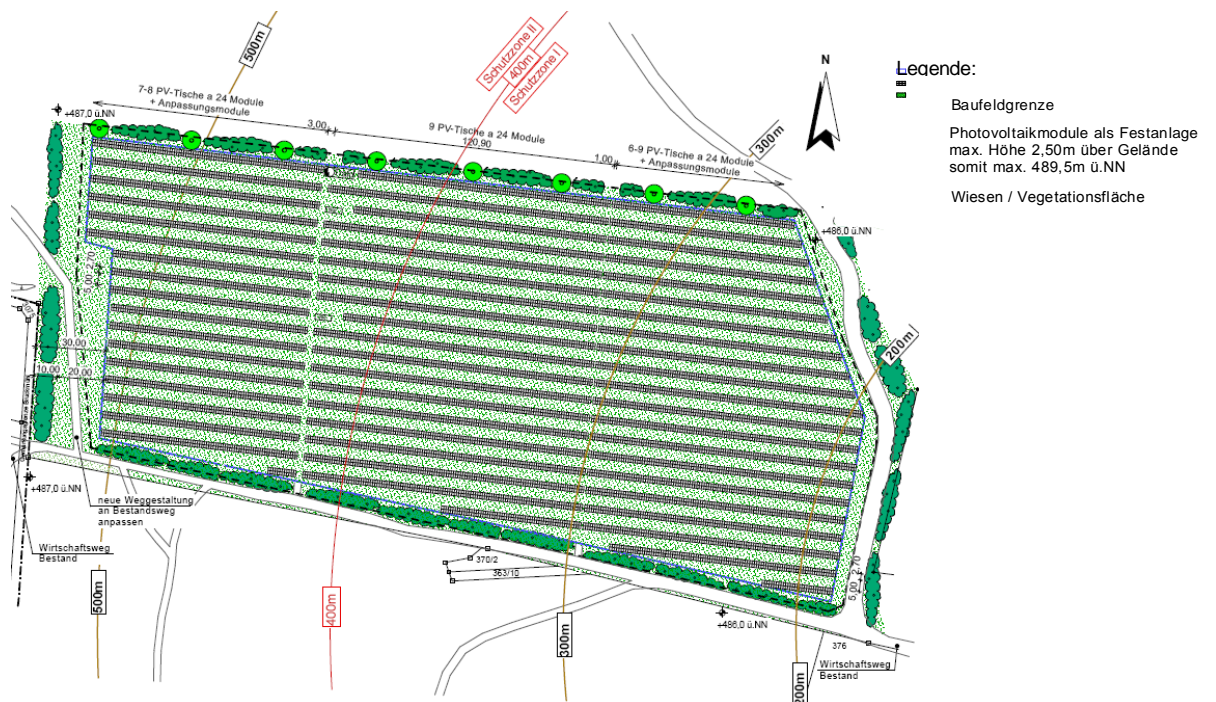
Auf dem Parkgelände Mietraching soll auf einer Teilfläche von ca. 5,08 ha eine Photovoltaikanlage als Freianlage mit einer installierten Leistung von bis zu 2,4 MWp errichtet werden.

Die Anordnung der Photovoltaikmodule auf dem nahezu ebenen Gelände soll mittels feststehender Anlagen erfolgen. Hierbei ist die Höhenentwicklung entsprechend der Schutzzone der Antennenanlage zurückhaltend ausgebildet.





Die hier erläuternd dargestellte Anlagenanordnung berücksichtigt eine optimale verschattungsfreie Aufstellung mit einer Modulneigung von ca. 25 Grad. In der Ausführung können hiervon Abweichungen erforderlich werden, wobei die Aufstellung dann nach den technischen Rahmenbedingungen des Herstellers zu erfolgen hat.



Die Einspeisung erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger / Netzbetreiber in das vorhandene Netz.

Das Baufeld der Freilandphotovoltaikanlage wird mit einem Kleintiere durchlässigen Schutzzaun abgegrenzt.

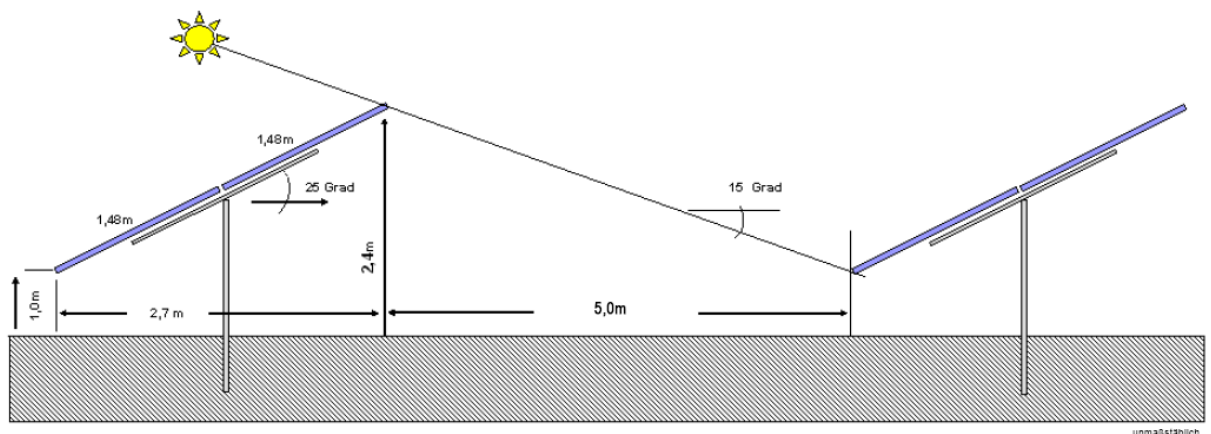
### **Bodennutzung – Versickerung – Pflanzung**

Die Installation der Photovoltaikanlagen erfolgt mit Rammschuhen. Dies minimiert Bodenversiegelung gegen Null und führt zu keinen Rückbauschäden.

Auf den Photovoltaikmodulen abfließendes Oberflächenwasser kann hier auf dem anstehenden versickerungsfähigem Boden ohne zusätzliche Versickerungseinrichtung versickert werden.

#### SYSTEMSKIZZE PV- MODULE

maximale Höhe 2,50m



Die Aufständigung der PV- Module erfolgt nach Herstellervorgabe unter Verwendung von Rammschuhen, somit erfolgt eine Montage ohne Bodenversiegelung. Modulneigung 25° zur optimalen Vermeidung von Verschattung.

Die Bodennutzung im gesamten Installationsbereich der Freianlage soll als ungedüngte Wiesenfläche für die Bewirtschaftung im Wachstumszyklus der Vegetation durch Beweidung bzw. vegetationsangepasster Mahd erfolgen.

Die Randeingrünung des Baufeldes erfolgt durch Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Gehölzen. Wuchshöhe und Abstände werden in Abhängigkeit zu möglichen, für die Modulflächen zu vermeidenden Verschattungen wie auch in Beachtung der Schutzbereichsanordnung festgelegt.

**Beispielhafte Systemdaten:**

Baugrundstücksfläche	ca. 50.830 m <sup>2</sup>
Vorgesehene Flächen	Baufeld gem. B-Plan ca. 46.010 m <sup>2</sup> Modulanzahl ca. 11.600 Modulfläche ca. 17.176 m <sup>2</sup> überdachte Bodenfläche ca. 15.566 m <sup>2</sup> damit 30,6% der Baugrundstücksfläche bei nach in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan zulässigen 50%
Modulneigung	Festanlage bis 25 Grad
Vorgesehene Installationsleistung	ca. 2.425 kWp
Wechselrichterstationen	werden gem. Systemvorgaben des Herstellers als eigenständige Stationen in den Abmessungen L / B / H = 7,0m / 3,0m / 3,0m außerhalb der Schutzzone I der Antennenanlage errichtet (siehe Systemdatenblatt).
Trafoeinrichtung	außerhalb der Schutzzone I der Antennenanlage und mit maximal 20 kV

**4. Anforderungen und Auswirkungen der Planung, soweit diese vorstehend noch nicht aufgezeigt sind**

**4.1. Städtebauliche Anforderungen und Auswirkungen**

4.1.1. Hier ist zunächst auf vorstehende Ausführungen zu den dargestellten Nutzungen (oben 3.) sowie die Beschreibung zu Flächeninanspruchnahme (oben 3.) zu verweisen.

Die Gestaltungsanforderungen sind in Teil 2 „Festsetzungen durch Text und Planzeichen mit Hinweisen“ sowie im Anhang 1 zu dieser Begründung (Umweltbericht), dort im Zusammenhang mit den Schutzgütern Boden und Landschaft behandelt.

Die städtebauliche Strukturierung der Planflächen folgt sowohl den gegebenen Bestandsbedingungen als auch den insbesondere für den Technologiepark schon festgelegten Raum- und Anordnungsstrukturen.

Die Durchgrünungsanforderungen zur Landschaftseinordnung sind mit der festgesetzten Randeingrünung sowie den Festsetzungen zur Vegetation im Aufstellbereich der Anlagen sichergestellt.

#### 4.1.2. Erschließung

Der Planbereich liegt zum einen an den Erschließungsstrukturen des Technologieparks (I) an und es lassen sich – bei festzustellendem Bedarf anderweitige Erschließungsausrichtungen erreichen (i. W. nach Süden). Insoweit ist in der Planfläche ein „Trassenraum“ nach Süden hin vorgehalten. Für Durchwegung des Gesamtgeländes im Übrigen soll es bei der vorhandenen Wegestruktur im Süden und im Westen der Antennenanlage bleiben.

Die Wasserversorgung – soweit erforderlich - kann über die erschließungsvertraglich erfasste Arealversorgung des Parkgeländes in Trägerschaft der B & O sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung – soweit erforderlich - lässt sich an das diesbezüglich angrenzende Entwässerungssystem des Parkgeländes anbinden – ebenfalls in Fortschreibung des im Übrigen abgeschlossenen Erschließungsvertrages.

Die Oberflächenwasser- und Niederschlagswasserentsorgung ist über Versickerung auf den Planflächen zu bewältigen.

Die Stromversorgung kann in die übrige Versorgung des Parkgeländes eingebunden werden.

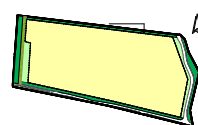
Die Telekommunikationsversorgung ist gewährleistet.

#### 4.2. Auswirkungen für Landschaft und Natur, Ökologie, Wasserhaushalt sowie sonstige schutzwürdige Güter im Sinne des UVP-Gesetzes

Diesbezüglich wird zunächst ausdrücklich auf den Anhang „**Umweltbericht**“ Bezug genommen.

Zur Eingriffskompensation wird weiter ausgeführt:

##### Solarpark



Ausgleichsfläche

Eingriffsfläche  
(eingezäunte Modulaufstellfläche)

##### Legende zu Planzeichen

Eingriffsfläche 46.250m<sup>2</sup>  
(eingezäunte Modulaufstellfläche)

Ausgleichsfläche 6.130m<sup>2</sup>

verbleibende Grünfläche

Einzäunung = Baufeld

Für den Solarparkbereich ist ausgehend von einer Basisfläche (eingezäunte Modulaufstellfläche) von 46.250 m<sup>2</sup>, gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 21.05.2010 – ein Kompensationsbedarf von 0,1, also von 4.625 m<sup>2</sup> zu bilanzieren. Dieser Kompensationsbedarf wird innerhalb des Plangebietes erbracht mittels der festgelegten Eingrünungs- und Durchgrünungstreifen und –züge um, durch und entlang der Planflächen. So sind hier dem Solarpark rund 6.130 m<sup>2</sup> Grünstreifen zugeordnet. Damit ist den Kompensationsanforderungen der unteren Naturschutzbehörde genügt.

---

### **Planungsgruppe Parkgelände**

Büro Rechtsanwalt Alois Werner KARL  
RA Alois Werner KARL  
Stieglitzhöhe 16  
84130 Dingolfing

Dingolfing, den 24.06.2010  
gez. Alois Werner KARL  
Rechtsanwalt

Irene Burkhardt  
Landschaftsarchitektin  
Fritz-Reuter-Straße 1  
81245 München

München, den 24.06.2010  
gez. Irene Burkhardt

Konzept GmbH  
Dipl.-Ing. Günter Schneider  
Geschwister-Scholl-Straße 1  
08393 Meerane

Meerane, den 24.06.2010  
gez. Dipl.-Ing. Günter Schneider

B&O Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG  
Wolfram Schroeder  
Parkgelände Mietraching Geb. 320  
83043 Bad Aibling

Bad Aibling, den 24.06.2010  
gez. Wolfram Schroeder

---

### **Stadt Bad Aibling**

1. Bürgermeister Felix Schwaller  
Marienplatz 1  
83043 Bad Aibling

Bad Aibling, den 24.06.2010  
gez. 1. Bürgermeister Felix Schwaller