

B E G R Ü N D U N G

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 98

AGRI-PV-ANLAGE AUFFANG

STADT

ALTÖTTING

LANDKREIS

ALTÖTTING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



VORHABENTRÄGER:

Michael Kollmannsberger
Auffang 108 ½
84503 Altötting

PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Altötting
Kapellplatz 2a
84503 Altötting

1. Bürgermeister

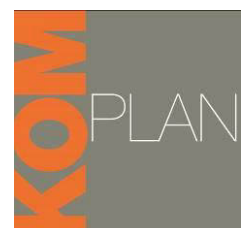
PLANUNG:

KomPlan

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 07.02.2024 – Vorentwurf

Projekt Nr.: 23-1554_VEP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
4	RAHMENBEDINGUNGEN	10
4.1	Planungsvorgaben	10
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm	10
4.1.2	Regionalplan	12
4.1.3	Flächennutzungsplan	12
4.1.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	12
4.1.5	Biotopkartierung	12
4.1.6	Artenschutzkartierung	12
4.1.7	Schutzgebiete	12
4.1.8	Sonstige Planungsvorgaben	13
5	BESTANDSERFASSUNG, BEWERTUNG, ANFORDERUNGEN	13
5.1	Vegetation	13
5.2	Gelände und Untergrundverhältnisse	13
5.2.1	Topographie	13
5.2.2	Boden/ Fläche	13
5.3	Wasserhaushalt	14
5.3.1	Grundwasser	14
5.3.2	Oberflächengewässer	14
5.3.3	Hochwasser	14
5.4	Klima und Luft	15
5.5	Landschaftsbild und Erholungseignung	15
5.6	Denkmalschutz	15
5.6.1	Bodendenkmäler	15
5.6.2	Baudenkmäler	15
6	ERLÄUTERUNG DER BAULICHEN FESTSETZUNGEN	16
6.1	Nutzungskonzept	16
6.2	Örtliche Bauvorschriften	17
7	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	18
7.1	Verkehr	18
7.2	Abfallentsorgung	18
7.3	Wasserwirtschaft	18
7.3.1	Wasserversorgung	18
7.3.2	Abwasserbeseitigung	18
7.4	Energieversorgung	19
7.5	Telekommunikation	19
8	BRANDSCHUTZ	20
9	IMMISSIONSSCHUTZ	20
10	FLÄCHENBILANZ	21
11	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	21
12	ANLASS	22
13	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	22
14	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	22
15	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)	23
15.1	Bestandserfassung und Bewertung	23
15.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	23
15.1.2	Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter	23
15.2	Ermittlung der Eingriffsschwere	24
15.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	24
15.4	Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept	25

15.5	Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen	25
15.6	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	27
16	QUELLEN.....	28

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Altötting ist nach der Raumordnung der Region 18 – Südostbayern zuzuordnen und nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern als Oberzentrum eingestuft. Die Stadt ist dem Landkreis Altötting zugeordnet und stellt zugleich zusammen mit Neuötting den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Kreises dar.

Der Planungsbereich selbst befindet sich östlich des Hauptortes Altötting. In nachfolgender Abbildung ist die räumliche Lage aufgezeigt:



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 1197 (TF) und 1198, Gemarkung Forstkastl, mit einer Fläche von insgesamt 106.237 m².



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist es, auf einer im Außenbereich liegenden Fläche ein Sondergebiet für regenerative Energienutzung zu ermöglichen. Das Planungsgebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

In diesem Fall weist der Planungsbereich gute Voraussetzungen für eine derartige Nutzung durch die eingeschränkte Einsehbarkeit (Waldbestände im Süden und Osten) und Vorbelastung durch eine vorhandene Hochspannungsleitung auf.

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen Ackerflächen sowie Intensivgrünland im Westen und Norden. Inmitten der geplanten Agri-PV-Anlage liegt eine Hofstelle, der die Flächen zugeordnet sind.

Erforderlich für die Umsetzung des Vorhabens ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“, um den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Belange des Städtebaus und der Landschaftsplanung in Einklang zu bringen. Aus diesem Grund wird im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ein integrierter Grünordnungsplan erstellt, sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch eine Umweltprüfung vorgenommen. Zudem erfolgt parallel die 46. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Altötting, um insgesamt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen.



Blick von Nordwesten nach Süden. Im oberen Bildrand: Hochspannungsfreileitung. Im Hintergrund: Hofstelle der geplanten Anlage und Waldflächen des *Öttinger Forstes*. Im Bereich des geparkten Autos zweigt die Zufahrtsstraße zur Hofstelle (Agri-PV-Anlage) nach Osten ab.



Blick von Nordwesten nach Südosten. Im Vordergrund: Westlicher Bereich der geplanten Anlage. Im Hintergrund: Hofstelle und Waldflächen des *Öttinger Forstes*.



Blick von Westen nach Osten über geplante Anlagenfläche. Im Hintergrund: Hofstelle mit Gehölzbeständen und Waldflächen des *Öttinger Forstes*.



Blick von Westen nach Osten über geplante Anlagenfläche. Im Hintergrund Hofstelle. Im rechten Bildrand Waldflächen des *Öttinger Forstes*.



Blick nach Norden über nördlichen Bereich der geplanten Anlage in Richtung Staatsstraße St2108. Zur Einbindung in die Landschaft und Minimierung der Sichtbeziehungen Pflanzung von Heckenstrukturen im Westen und Norden der Anlagenfläche.



Blick von Norden nach Süden über geplante Anlagenfläche in Richtung Hofstelle. Im Hintergrund: Waldflächen des *Öttinger Forstes*.



Blick nach Westen über südlichen Bereich der geplanten Anlage. Im rechten Bildrand angrenzende Hofstelle. Im linken Bildrand Waldflächen des *Öttinger Forstes*.



Südliche Zufahrt zur Hofstelle. Blick nach Nordwesten. Im Vordergrund: Flächen für Agri-PV. Im Hintergrund: Hochspannungsfreileitung.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

Baurechtliche Situation

Der vorliegende Geltungsbereich liegt vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies wird nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt, wobei im Parallelverfahren die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altötting erfolgt.

Hinsichtlich § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird darauf verwiesen, dass die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage aufgrund ihrer Größe nicht in den vorhandenen innerörtlichen Lücken realisiert werden kann. Zudem handelt es sich nicht um eine Bebauung im klassischen Sinn, die einen dauerhaften Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen durch großflächige Versiegelungen bedingt.

Umweltprüfung

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist zwingend eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der gem. § 2 a Satz 3 ein gesonderter Teil der Begründung ist.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Agri-PV-Anlage Auffang" verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

4.1 Planungsvorgaben

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet die Stadt Altötting nach den Zielen der Raumordnung dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu, wobei die Stadt als Oberzentrum eingestuft ist.

Der Stadt Altötting ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

5.4.1 **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Es findet im Zuge der Planung nahezu keine Bodenversiegelung statt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist in Zukunft möglich und die Flächen gehen der Landwirtschaft nicht gänzlich verloren.

6.1 **Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur**

6.1.1 **Sichere und effiziente Energieversorgung**

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,*
- Energienetze sowie*
- Energiespeicher.*

6.2.1 **Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien**

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

(G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dabei kommt dem Energieträger Wasserstoff sowie der Wasserstoffwirtschaft eine besondere Bedeutung zu.

6.2.3 **Photovoltaik**

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

Dem Ziel, die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sowie zu einer sicheren und effizienten Energieversorgung beizutragen, kann mit dieser Planung uneingeschränkt Rechnung getragen werden.

7.1.3 **Erhalt freier Landschaftsbereiche**

(G) Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen Landschaftsbereich, der aufgrund der topografischen Verhältnisse (weitgehend ebene Flächen) und der vorhandenen Waldflächen keine Fernwirkung besitzt. Blickbeziehungen zum künftigen Solarfeld bestehen aus Westen und Norden (Staatsstraßen St 2550 sowie St 2108, vorhandenes Anwesen, Feldwege) und geringfügig von Südwesten (Feldwege, vorhandenes Anwesen).

4.1.2 Regionalplan

Für den Geltungsbereich werden im Regionalplan der Region 18 keine relevanten Aussagen getroffen. Lediglich die angrenzenden Waldbestände werden als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 41 Alzgerner Forst und Altöttinger Forst ausgewiesen. In diese wird aber nicht eingegriffen.



Quelle: Rauminformationssystem Bayern

4.1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Altötting hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 01.04.1989, in dem der betreffende Bereich gegenwärtig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt wird. Es ist daher die Fortschreibung des FNP durch Deckblatt Nr. 46 im Parallelverfahren erforderlich.

Die Stadt Altötting ist sich angesichts des Vorhabens dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der daraus resultierenden Verantwortung sehr wohl bewusst, auch im Hinblick darauf, landwirtschaftliche Nutzflächen nun für bauliche Zwecke in Anspruch zu nehmen. Andererseits aber hat sie den Zielsetzungen der übergeordneten Raum- und Landesplanung Rechnung zu tragen, indem sie die regenerativen Energiequellen fördert und damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leistet.

4.1.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 054 Unteres Inntal. Für den Geltungsbereich werden im ABSP keine konkreten Ziele formuliert.

4.1.5 Biotopkartierung

Der Geltungsbereich wird durch keine amtlich kartierten Biotope tangiert.

4.1.6 Artenschutzkartierung

Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich bekannt.

4.1.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.1.8 Sonstige Planungsvorgaben

Artenschutz/Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Es fanden bisher keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Aufgrund der Nähe zu bestehenden Gehölzstrukturen (insbesondere Waldflächen), der Hofstelle sowie der Hochspannungsfreileitung und bekannten Meidedistanzen von Feldvögeln zu Vertikalstrukturen ist ein Vorkommen von Offenlandbrütern im Bereich der geplanten Anlage eher unwahrscheinlich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Altötting soll daher eine Abschichtung durch einen Biologen vorgenommen werden.

Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen Stadt Altötting

Derzeit wird durch Büro KomPlan ein Standortkonzept Freiflächen-Photovoltaikanlagen für Stadt Altötting erarbeitet. Endgültige Ergebnisse liegen noch nicht vor, das Planungsgebiet liegt jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand in keiner Tabufläche, sondern vielmehr in einem Bereich, der sich grundsätzlich für die Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen eignet.

5 BESTANDSERFASSUNG, BEWERTUNG, ANFORDERUNGEN

5.1 Vegetation

Die Geländebegehung erfolgte im Oktober 2023. Der Planungsbereich wird überwiegend ackerbaulich sowie als Intensivgrünland genutzt. Im Süden und Osten schließen Waldflächen an. Inmitten des Planungsgebietes befindet sich eine Hofstelle mit zugehörigen Freiflächen und Gehölzbeständen, die vollständig erhalten bleiben.

5.2 Gelände und Untergrundverhältnisse

5.2.1 Topographie

Das gesamte Gelände fällt leicht von Osten nach Westen, wobei der Höhenunterschied nur ca. 2 m beträgt, und liegt auf Geländehöhen zwischen ca. 409 m ü. NHN im Westen und ca. 411 m ü. NHN im Osten.

5.2.2 Boden/ Fläche

Boden

Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse im Gebiet können derzeit nicht getroffen werden.

Nach Aussagen des *UmweltAtlas Boden* handelt es sich am Standort um *Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)*. Die Standards des Bundesverbandes Boden (*Leitfaden des Bundesverbandes Boden e. V. BVB-Merkblatt, Band 2; Bodenkundliche Baubegleitung BBB Leitfaden für die Praxis vom Bundesverband Boden e. V.; ISBN 978-3-503-154364*) sind zu beachten.

Laut Bodenschätzung liegen die Ackerzahlen zwischen 46 und 56 (Landkreisdurchschnitt liegt bei 54), die Grünlandzahlen liegen zwischen bei 42 und 54 (Landkreisdurchschnitt 49). Eine landwirtschaftliche Nutzung ist jedoch weiter möglich, da es sich um eine Agri-PV-Anlage handelt.

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 106.237 m², davon werden für das Vorhaben Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von bisher 4.043 m² bereitgestellt.

Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Altötting, Bodenschutz und Altlasten zu melden.

5.3 Wasserhaushalt

5.3.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Bauvorhaben sind gegen Schichtwasser zu sichern.

Bei etwaiger Freilegung von Grundwasser ist dies beim Landratsamt Altötting, Abt. Wasserrecht, umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Altötting, Abt. Wasserrecht, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Im Osten grenzt jedoch das Erkundungsgebiet Öttinger Forst mit Festsetzungsdatum vom 09.12.1983 an.

5.3.2 Oberflächengewässer

Permanent oder temporär wasserführende Gewässer fehlen.

5.3.3 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen.

Wassersensible Bereiche

Es wurden keine wassersensiblen Bereiche festgestellt. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können. Betroffenheiten einzelner Grundstücke können aufgrund des Maßstabes der Darstellung nicht parzellenscharf abgeleitet werden.

Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation und Starkregensituation

Für das Planungsgebiet ist bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze wild abfließendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger können sich aus der Planung aus nachstehenden Gründen nicht ergeben. Abflusshindernisse sind keine vorhanden, da die Module allesamt aufgeständert sind. Es wird durch die Planung folglich auch keine Verschärfung einer Hochwassersituation eintreten.

Gefahren für Leben und Gesundheit

Wie vorstehend ausgeführt, kann bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze wild abfließendes Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden. Hochwassergefahren durch Wildbäche oder Sturzfluten nach Starkregenereignissen treten meist kleinräumig, mit hohen Fließgeschwindigkeiten und großer Wucht bei geringer oder ohne Vorwarnzeit auf. Durch die zukünftige Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage sind keine Gefahrenpunkte zu erkennen, welche die Nutzung der Fläche selbst oder unmittelbar angrenzende Grundstücke beeinträchtigen könnten. Vielmehr ist auf Grund der vorhandenen Planung sowie der Grundlagen im Wasserhaushaltsgesetz sichergestellt, dass keine potentielle Gefährdungslage vorliegt.

5.4 Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.

Der Geltungsbereich hat zwar grundsätzlich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion, spielt aber weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder -sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung.

5.5 Landschaftsbild und Erholungseignung

Der Landschaftsausschnitt ist geprägt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Eine Vorbelastung liegt durch eine Hochspannungsleitung vor, die durch das Planungsgebiet verläuft. Das Gebiet ist aufgrund der ebenen Lage sowie der vorhandenen Waldflächen nur gering einsehbar. Es verläuft ein ausgewiesener Radweg mit Sichtbeziehung zum Planungsgebiet nördlich der Staatsstraße St 2108. Im Norden und Westen der Anlage sind aber Heckenpflanzungen zur optischen Abschirmung vorgesehen.

5.6 Denkmalschutz

5.6.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Bereich der vorgesehenen Sondergebietsausweisung nicht bekannt. Auf die Hinweise durch Text im Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Ziffer 2 *Denkmalschutz – Bodendenkmalpflege*, wird verwiesen.

5.6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und auch im näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler registriert.

TEIL A) VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

6 ERLÄUTERUNG DER BAULICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung (Ziffer 1.1 Festsetzungen durch Text)

Entsprechend der geplanten Nutzung ist eine Ausprägung des gesamten Geltungsgebietes auf ein Sondergebiet für erneuerbare Energien (Agri-PV) entsprechend § 11 BauNVO ausgerichtet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik. Zulässig sind hier somit lediglich Anlagen und Einrichtungen für Nutzung von Sonnenenergien zur Stromerzeugung in Form von Photovoltaikmodulen (starr / nachgeführt) sowie für Gebäude und bauliche Anlagen als Übergabe- / Wechselrichter- / Trafostationen und Batteriespeicher. Die Solarmodule werden mit Rammfundamenten ohne jeglichen Einsatz von Beton gesetzt. Damit verbleiben nach einem Rückbau der Anlage keine Rückstände im Boden und die Fläche bleibt für eine landwirtschaftliche Folgenutzung in einem guten landwirtschaftlichen Zustand erhalten. Die landwirtschaftliche Nutzung ist hier sowieso uneingeschränkt möglich und bedarf keiner gesonderten Festsetzung.

Zeitliche Befristung (Ziffer 1.2 Festsetzungen durch Text)

Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan wird auf einen Zeitraum von maximal 20 Jahren mit einer optionalen Verlängerung von 2 x 5 Jahren ab Rechtskraft der Planung beschränkt. Im Anschluss daran ist das Gelände landwirtschaftlich zu nutzen.

Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 2 Festsetzungen durch Text)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planungsbereich durch die Definition der Grundflächenzahl entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO geregelt, Geschossflächenzahlen werden nicht erforderlich. Die überbaubaren Flächen sind in dieser Planung durch Baugrenzen definiert. Den Schwerpunkt bilden dabei die Aufstellflächen für die Solarmodule einschließlich Übergabe-/ Wechselrichter-/ Trafostation / Batteriespeicher. Die Anordnung der Module erfolgt so, dass eine Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Geräten zur Nutzung als landwirtschaftliche Fläche gegeben ist, der Reihenabstand der Module beträgt mindestens 10 m.

Der Standort der Trafostationen und Batteriespeicher ist innerhalb der Baugrenzen variabel. Das heißt, dass der in der Plandarstellung aufgezeigte Standort letztlich auch an anderer Stelle zu liegen kommen kann.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Vorhabenbezogener Bebauungsplan geregelt. Dadurch werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Die Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Modulkonstruktion.

Auf die dazu im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Die Anbindung der Agri-PV-Anlage erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Hofstelle Auffang.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Die im Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen zur Gestaltung der Anlage dar und wurden auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen, entsprechend der beabsichtigten Nutzung, beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen (Ziffer 3.1 Festsetzungen durch Text)

Es sind für die Betriebsgebäude unterschiedliche Dachformen wie Satteldach, Pult- und Flachdach zulässig. Diese orientieren sich dabei am Zweck der vorgesehenen Nutzung als untergeordnete Baukörper innerhalb der Sondernutzung.

Mit einer maximalen Dachneigung von 25° ist dem Landschaftsbild Rechnung getragen. An Dachdeckungen sind alle harten Dachdeckungen sowie Gründach mit Ausnahme von Zink- / Blei- / Kupferdeckungen erlaubt, um etwaige diffuse Einträge dieser Schwermetalle in das Grundwasser zu vermeiden.

Einfriedungen (Ziffer 3.4 Festsetzungen durch Text)

Die Eingrünung umfasst die Modulflächen sowie die landwirtschaftlichen Nutzflächen, Ausgleichsflächen bleiben uneingezäunt.

Punktuelle bauliche Anlagen (Ziffer 3.5 Festsetzungen durch Text)

Zur Sicherung des Geländes sind zudem Kameramasten bis zu einer Höhe von max. Höhen von 5 m zulässig.

7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

7.1 Verkehr

Bahnanlagen

Im Umfeld befinden sich keine Bahnanlagen.

Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung der Anlage kann entweder von Nordosten über die Staatsstraße St2108 oder von Südwesten über die Staatsstraße St2107 erfolgen. Von beiden Staatsstraßen aus führen Gemeindeverbindungsstraßen zum Ortsteil Auffang und damit zur geplanten Anlage. Die Zufahrt zur Anlagenfläche selbst führt über die bestehende private Zufahrt zur zugehörigen Hofstelle.

Das Sondergebiet ist somit für den motorisierten Verkehr erreichbar, sonstige Ausbaumaßnahmen der vorhandenen Erschließungen sind nicht erforderlich.

Öffentlicher Personennahverkehr

Es besteht keine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Dies ist für die beabsichtigte Nutzung auch nicht erforderlich.

7.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Bei vorliegender Anlage fällt jedoch nutzungsbedingt kein Abfall an.

7.3 Wasserwirtschaft

7.3.1 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung wird für die beabsichtigte Nutzung nicht benötigt.

7.3.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Innerhalb der Anlage fallen keine Schmutzwässer an. Ein Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz, bzw. an eine private Schmutzwasseranlage ist daher nicht erforderlich.

Die Reinigung der Module darf ausschließlich nur mit Wasser ohne Zusätze erfolgen.

Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswasser der kompletten Freiflächen sowie der Dachwässer der Übergabe-/ Wechselrichter-/ Trafostation / Batteriespeicher erfolgt innerhalb des Planungsgebietes wie bisher. Durch die Umnutzung wird nicht mit geänderten Abflussverhältnissen gerechnet, insofern sind keine zusätzlichen Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

In Abhängigkeit der Einschätzungen der zuständigen am Verfahren beteiligten Fachbehörden ist dies gegebenenfalls zu konkretisieren. Sollten hierfür Erfordernisse abzuleiten sein, gehen diese zu Lasten des Anlagenbetreibers.

7.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB-Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen.

Elektrizität

Das Versorgungsnetz wird unterhalten durch die
Bayernwerk Netz GmbH
Landshuter Str. 22
84307 Eggenfelden.

Netzeinspeisung der geplanten Anlage

Als günstigster Netzverknüpfungs- und Netzanschlusspunkt der geplanten Stromerzeugungsanlage wird ein Netzanschlusspunkt in ca. 200 m nordwestlich bereitgestellt.

Freileitungen

Im Planungsgebiet verläuft eine Hochspannungsleitung.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen, welche ebenfalls einzuhalten sind.

Gas

Das Planungsgebiet wird nicht von Gashochdruckleitungen berührt.

7.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Eine Versorgung des Planungsbereiches mit Telekommunikationseinrichtungen ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutsche Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Telekom erforderlich.

Hinweis:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – u. a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

8 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Hierbei müssen ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst vorgesehen werden, die Zufahrt muss jederzeit gewährleistet sein.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Bezüglich des abwehrenden und vorbeugenden Brandschutzes wird im vorliegenden Vorhaben auf gegebenenfalls besondere Anforderungen speziell für Photovoltaikanlagen hingewiesen. Hierbei ist besonders DIN14095 zu beachten, ein entsprechender Feuerwehrplan vorzusehen. Dieser ist dem Kreisbrandrat zur Durchsicht und Freigabe vorzulegen.

Im Falle der Bereitstellung einer gewaltlosen Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr kann am Zufahrtstor ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 vorgesehen werden.

Hinsichtlich der erforderlichen Flächen für die Feuerwehr (Feuerwehrezufahrt / Aufstell- und Bewegungsflächen) sind entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung 02/2007, letzte Änderung v. Oktober 2009) einzuhalten.

Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit im Schadensfall müssen am Zauntor deutlich und dauerhaft die Nennung und die Erreichbarkeit des Verantwortlichen für die technische Anlage angebracht sein. Dies ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

Hinweis:

Die Belange des Brandschutzes gehen grundsätzlich zu Lasten des Vorhabenträgers.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Freiflächenphotovoltaikanlagen gelten hinsichtlich des Immissionsschutzes im Allgemeinen als absolut umweltfreundlich.

Schall-/ Schadstoffemissionen

Die Anlage ist in Bezug auf anfallende Emissionen als geräuschlos zu bezeichnen. Es sind keine Kühlanlagen, Stellantriebe und der gleichen vorgesehen. Schadstoffemissionen sind gleichzeitig nicht zu erwarten. Grundlegend sind die Anforderungen der 26.BImSchV jedoch zu beachten und einzuhalten.

Blendwirkungen

Ggf. ist in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde ein Blendgutachten zu erstellen.

Hinweise:

Im Besonderen wird weiterhin auf den Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, bearbeitet durch die ARGE Monitoring PV-Anlagen hingewiesen. In diesem Leitfaden werden sämtliche möglichen Umweltauswirkungen, sowie die daraus möglicherweise entstehenden Beeinträchtigungen durch PV-Freiflächenanlagen, auch die auf Menschen aufgezeigt. Auch hier wird keinerlei Beeinträchtigung für die Gesundheit des Menschen festgestellt.

Immissionen in Form von Staub, Steinschlag

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Etwaige Schäden, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, müssen privatrechtlich geregelt werden. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen sind zu dulden.

10 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	106.237
abzgl. bestehende, öffentliche Verkehrsflächen	389
abzgl. bestehende, private Verkehrsflächen (Zufahrt)	499
abzgl. landwirtschaftliche Fläche ohne Baurecht	21.359
abzgl. Randstreifen / Grünflächen zwischen Zaun und Grundstücksgrenzen	3.236
abzgl. ökologische Ausgleichsflächen	4.069
Nettobaufläche Solarmodule / Trafo-/ Wechselrichter-/ Übergabestation / Batteriespeicher	76.685

11 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

12 ANLASS

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Sondergebietsflächen mit der Nutzungszuordnung Photovoltaik zu schaffen, andererseits den Belangen des Umweltschutzes gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

13 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Die grünordnerische Intention sieht die Reduzierung der Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt sowie die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen am Ort des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Folgende Maßnahmen sind Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Festsetzung versickerungsfähiger Aufstellflächen und Anlagenzufahrten, sofern diese überhaupt erforderlich werden, z.B. in Form von Schotterterrassen
- Erhalt der bestehenden Waldflächen und Gehölze
- Anlage mesophiler Gebüsche standortheimischer Arten als Ausgleichsflächen

14 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Aufstellflächen, Zufahrten (Ziffer 4 Festsetzungen durch Text)

Ziel ist es, unversiegelte Bereiche zu belassen. Bei den „Verkehrsflächen“ (Aufstellflächen / Grundstückszufahrten) kann auf bestehende Strukturen zurückgegriffen werden, Versiegelungen sind nicht vorgesehen. Das Ziel ist es, eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

Die bestehenden Waldflächen des *Öttinger Forstes* im Süden und Osten der Anlage bleiben unberührt bestehen.

Die Gehölzstreifen entlang der West- und Nordseite dienen der Einbindung der Anlage in die umgebende Landschaft, der Minimierung der Sichtbeziehungen auf die Anlagenbereiche sowie zur Strukturanreicherung der Landschaft über lineare Elemente und zugleich als ökologische Ausgleichsfläche.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (Ziffer 5 der Festsetzungen durch Text)

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wie sie durch die Ausweisung von Baugebieten im Rahmen der Bauleitplanung entstehen, erfordern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Dementsprechend sind auf anderen Flächen landschaftspflegerische und der Natur dienliche Maßnahmen durchzuführen, um die ökologische Qualität dieser Flächen deutlich zu steigern. Die somit ökologisch höherwertigen Flächen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft "ausgleichen" und sind für die Dauer des Eingriffs zu sichern und zu erhalten. Die Stadt muss dementsprechend gleichzeitig mit dem jeweiligen Vorhaben oder der jeweiligen Planung für entsprechende Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen Sorge tragen. Dieser Verpflichtung wird durch die Bereitstellung der Ausgleichsfläche Rechnung getragen.

Anlage und Pflege der Ökologischen Ausgleichsflächen (Ziffer 6 und 7 Festsetzungen durch Text)

Aufgrund von Festlegungen im Bundesnaturschutzgesetz dürfen in der Ausgleichsfläche nur Gehölze und Saatgut entsprechend der jeweiligen Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Diese sind besonders gut an einen bestimmten und für sie typischen Naturraum angepasst, insbesondere an Klima, Höhenlage, Sonneneinstrahlung und Bodenverhältnisse des jeweiligen Naturraumes. Durch diese Anpassung haben sie über einen langen Zeitraum und in vielen Generationen eine voneinander abweichende, regionaltypische genetische Ausstattung entwickelt.

15 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

15.1 Bestandserfassung und Bewertung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotop flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotop erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

Zusätzlich werden bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen die Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 für die Eingriffsregelung herangezogen.

15.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Der Eingriffsbereich wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (strukturarme Ackerflächen, keine bedeutsamen Artvorkommen) als BNT A11 gemäß Biotopwertliste mit 2 WP (Wertpunkte) bzw. Intensivgrünland als BNT G12 mit 3 WP eingeordnet.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.6.2.1 und 2.6.3.1 zu entnehmen.

15.1.2 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Modulkonstruktionen bedingt. Der sich aus der Bilanzierung ergebende Überschuss an Wertpunkten trägt dem aber Rechnung. Weitere Erfordernisse sind hier nicht ableitbar.

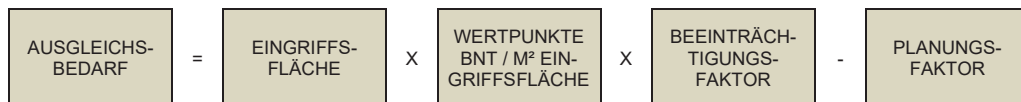
15.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 15.1.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren üblicherweise die GRZ zugrunde gelegt wird.

Bei vorliegender Planung wird eine max. zulässige GRZ von 0,05 festgesetzt.

15.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden. In der vorliegenden Planung kann durch nachstehende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein Planungsfaktor von 10% zur Reduzierung der Eingriffsschwere herangezogen werden:

- Standortwahl unter Beachtung der Standorteignung (siehe Standortalternativenprüfung Umweltbericht zum Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 46)
- keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z.B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler und Geotope, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz – BodSchG, siehe Ausführungen in den jeweiligen Kapiteln der Begründung und im Umweltbericht)
- 15 cm Abstand des Zauns zum Boden bzw. anderweitige Zäunungen, durch die dieselbe Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger etc. gewährleistet werden kann (siehe Festsetzung durch Text Ziffer 3.4)
- Sach- und fachgerechter Umgang mit Boden gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben (siehe Hinweise durch Text Ziffer 2)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (siehe Festsetzung durch Text Ziffer 4)

In der nachfolgenden Aufstellung ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt:

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT		EINGRIFFS- FLÄCHE (M2)		FAKTOR ENT- SPRECHEND 15.2
Acker A11	2	x	60.480	x	0,05
Intensivgrünland G11	3	x	40.800	x	0,05

AUSGLEICHSBEDARF (WP)		PLANUNGSFAKTOR (%)		AUSGLEICHSBEDARF (WP)
= 6.048	-	10	=	5.444
= 6.120	-	10	=	5.508
Gesamt				10.952

15.4 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept

Das vorstehend ermittelte Ausgleichserfordernis von in der Summe 10.952 WP wird innerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Die interne Kompensation erfolgt auf Teilflächen der Flurstücke 1197 und 1198 der Gemarkung Forstkastl. Beabsichtigt sind Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität, die im Folgenden vorgestellt werden.

Ausgangszustand:

Als Ausgangszustand sind Acker sowie Intensivgrünland erfasst.

Entwicklungsziele:

Im Detail sind folgende Maßnahmen geplant, wobei die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahme der Kompensationsfläche der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

1) Entwicklung mesophiler Gebüsche mit einheimischen standortgerechten Gehölzen (Biotoptyp B 112 nach Biotopwertliste BayKompV)

Pflanzung erfolgt in einem Pflanzraster von ca. 1,5 m x 1,5 m. Die erforderliche Mindestqualität ist vStr, mind. 4 Tr., 60-100. Die Arten sind entsprechend der Artenlisten des Vorhabenbezogenen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes zu wählen.

Bei der Pflanzung sind ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Verbisschutz anzubringen. Eine Mulchung der Pflanzfläche mit standortgerechtem Häckselmaterial ist anzuraten, um einerseits die Wasserversorgung der Pflanzen durch eine Reduzierung der Verdunstung zu optimieren und gleichzeitig den Konkurrenzdruck durch aufkommende Wildkräuter zu minimieren.

Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Bäume und Sträucher. In den darauffolgenden Jahren ist über eine Entwicklungspflege (Freischneiden, falls erforderlich) die Entwicklung zu geschlossenen, flächigen Beständen zu fördern.

Zielerreichung:

BNT	Zeitdauer
mesophile Gebüsche mit einheimischen standortgerechten Gehölzen (Biotoptyp B 112)	15 Jahre

15.5 Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsumfang erfolgt für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume ebenfalls in Wertpunkten. Der Ausgleichsumfang ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit

der Aufwertung in Wertpunkten, welche sich aus der Subtraktion des Ausgangszustandes vom Prognosezustand ergibt.

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Die nachstehende Tabelle zeigt als Ausgangszustand auf einem Teilbereich eine ackerbauliche Nutzung, die mit 2 Wertpunkten (Spalte WP 1) eingestuft wird. Als Entwicklungsziel wird die Ausbildung eines mesophilen Gebüsches angestrebt, das 10 WP erreicht (Spalte WP 2). Somit ergibt sich hier eine Aufwertung von 8 Wertpunkten.

Auf den verbleibenden Teilflächen, einem intensiv genutzten Grünland, sollen nun ebenfalls mesophile Gebüsche entwickelt werden. Der Ausgangszustand erzielt hier 3 WP. Daher beträgt die Aufwertung hier folglich 7 WP.

BNT AUSGANGS- ZUSTAND	WP1	BNT PROGNOSE- ZUSTAND	WP 2	AUFWERTUNG	FLÄCHE IN M²	KOMPENSATION (WP)
A11	2	B112 (mesophile Gebüsche)	10	8	3.285	26.280
G11	3		10	7	785	5.495
						31.775

Beide nun multipliziert mit der jeweiligen Fläche erzielen sie in der Summe einen Ausgleichsumfang von 31.775 WP.

Der Ausgleichsbedarf mit 10.952 WP wird innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Gesamtfläche von 4.069 m² bereitgestellt, die verbleibenden Wertpunkte dienen zusätzlich dem Ausgleich für das Landschaftsbild.

15.6 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Allgemeines

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach § 17 Abs. 6 BNatSchG in Verbindung mit Art. 9 BayNatSchG unmittelbar nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.
- Die Untere Naturschutzbehörde sollte in geeigneter Weise über die Meldung informiert werden.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Sicherung der Kompensationsflächen

Die Ausgleichsflächen sind soweit erforderlich rechtlich zu sichern. Eine gesonderte Sicherung ist nicht erforderlich, wenn die Flächen durch Festsetzungen in einem Vorhabenbezogener Bebauungsplan gesichert werden. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, eine dingliche Sicherung ist daher nicht notwendig.

VERWENDETE UNTERLAGEN

16 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. München

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2009): Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freiflächenphotovoltaikanlagen. Bonn – Bad Godesberg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

GESETZ FÜR DEN AUSBAU ERNEUERBARER ENERGIEN [Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023] vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN – REGIONALPLAN REGION SÜDOSTOBERBAYERN: <https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/>