

AUFHEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN  
„SO SOLARPARK PILSTINGERMÖS“



Markt Pilsting  
Gemarkung Harburg  
Landkreis Dingolfing-Landau  
Regierungsbezirk Niederbayern

## INHALTSVERZEICHNIS

### **A. Anlass und Ziel des Bebauungsplans**

1. Anlass der Aufhebung
2. Städtebauliches Ziel der Planung

### **B. Planung und Gegebenheiten**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Sondernutzungen
4. Verkehr
5. Einspeisung

### **C. Kosten und Nachfolgelasten**

### **D. Umweltbericht**

1. Einleitung
  - 1.1 Rechtliche Grundlagen
  - 1.2 Abgrenzung und Beschreibung Baugebiet
  - 1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
  - 1.4 Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung Umweltauswirkungen
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten
7. Maßnahmen zur Überwachung
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

### **E. Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Abstandsflächen
5. Gestaltung der baulichen Anlagen
6. Garagen und Nebengebäude
7. Einfriedungen

- 8. Bodendenkmäler
- 9. Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
- 10. Elektrische Leitungen
- 11. Wasserwirtschaft
- 12. Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung
- 13. Blendwirkung, elektromagnetische Felder
- 14. Flurschäden

#### **F. Textliche Hinweise**

- 1. Landschaft

### **ANHANG**

**Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan  
vom 17.02.2020**



## **A) Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung**

### **1. Anlass der Aufhebung**

Der Markt Pilsting hat in der öffentlichen Sitzung am 05.08.2019 bzw. am 14.10.2019 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Solarpark Pilstingermoos II“ für das Grundstück Flur-Nr. 16/1 und einer Teilfläche von Flur-Nr. 16, Gemarkung Harburg auf zu stellen. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 35.955 m<sup>2</sup> und umschließt vollumfänglich die Fläche des „SO Solarpark Pilstingermoos“ auf dem Grundstück Flur-Nr. 16/1, Gemarkung Harburg mit dem Geltungsbereich der Fläche von 22.667 m<sup>2</sup>.

Deshalb wird der Bebauungsplan „SO Solarpark Pilstingermoos“ aufgehoben.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan des Marktes Pilsting mit folgender Nutzung vorgesehen:

- Landwirtschaftliche Fläche

Auf dem o.g. Grundstück soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden. Die Anlage ist mit fest aufgeständerte Modultische mit Bodendübel gegründet geplant.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden Maßnahmen sowohl auf dem Grundstück (E4 als auch auf den Flächen Flur-Nr. 13/1 Gemarkung Harburg und auf der Teilfläche von Flur-Nr. 4636/0 Gemarkung Harburg vorgesehen.

### **2. Städtebauliches Ziel der Planung**

Der Markt Pilsting unterstützt die Umsetzung von Nutzung der regenerativen Energieerzeugung. Für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage gilt es folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Verfügbares, geeignetes Grundstück
- Anbindung an eine besiedelte Fläche oder Flächenstreifen neben Autobahn oder Bahnlinie (in geeignetem, zugelassenem Abstand)
- Räumliche Nähe an ein Straßennetz zur Anbindung ans Stromnetz

Hier liegt ein geeignetes Grundstück entlang der Bahnlinie Plattling-Freising als Standort vor, dass ein privater Investor dafür entwickeln will.

Mit dem Bebauungsplan wird ausschließlich ein Baurecht für diese PV-Anlage geschaffen.

Ein Standortkonzept muss nicht separat entwickelt werden.

Diese Art der baulichen Nutzung ist ausschließlich für die Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ zulässig. Fällt diese Nutzung weg, so sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen rückstandsfrei zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

## **B) Planungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es handelt sich hier, gemäß § 11, Abs. 2 Bau NVO, um ein Sondergebiet für die Anlage oder Nutzung erneuerbarer Energien.

Hier ist eine freistehende PV-Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Zudem sind Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die für den technischen Betrieb einer PV-Anlage erforderlich sind. Dies ist in der Regel das Trafogebäude.

Die Grundfläche von 100 qm darf mit möglichen Gebäuden und baulichen Anlagen nicht überschritten werden. Dabei sind die Standorte für betriebliche Notwendigkeiten innerhalb der Fläche für das Sondergebiet frei wählbar.

### **2. Bauweise**

Für die freistehende Photovoltaikanlage sind fest aufgeständerte Modultische vorgesehen. Diese werden in Reihen aufgestellt, ausgerichtet nach Süden. Die Gründung erfolgt mittels Schraubfundamenten/Bodendübeln, die die Bodeneingriffe doch erheblich erleichtern bzw. minimieren.

Die Aufständigung ergibt eine max. Gesamthöhe von 3 m.

Die Reihenabstände zwischen den Tischen liegen zwischen 4,35 m und 4,63 m.

Die Firsthöhe des Technikgebäudes beträgt max. 3 m

Eine Blendwirkung zur Bahnlinie könnte im geringen Umfang vorliegen.

### **3. Sondernutzungen**

Die Sondernutzung ist die Photovoltaikanlage samt dazugehöriger Betriebsgebäude

### **4. Verkehr**

Das Grundstück wird über die Ortsverbindungsstraße Pilstingermoos-Herzogau erschlossen.

### **5. Einspeisung**

Die Einspeisung erfolgt auf den Mast Nr. 2 der Leitung LAN-HAILING 6, ca. 90 m nördlich des geplanten Technikgebäudes. Sämtliche Kabelverläufe werden mit dem Netzbetreiber, den Grundstückseigentümern und der zuständigen, anliegenden Gemeinden abgestimmt.

## **C) Kosten und Nachfolgelasten**

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch den Maßnahmenträger und -betreiber getragen.

Für den Markt Pilsting entstehen durch dieses Sondergebiet keinerlei Folgekosten. Zwischen Markt und Maßnahmenträger wird eine Maßnahmenvereinbarung (Durchführungsvertrag) getroffen.

## **D) Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

In § 1a wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung dieser Regelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

#### **1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Die Grundstücksfläche befindet sich nördlich der Bahnlinie Plattling-Freising, nahe des Weilers Griesenau. Im Umfeld liegen die Weiler Herzogau und Pilstingermoos und weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Momentan wird die Grundstücksfläche als Ackerfläche genutzt.

#### **1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage Baurecht geschaffen werden.

Auf den Flächen ist die Errichtung von fest aufgeständerten Reihen vorgesehen.

Das Trafohaus wird innerhalb der Baugrenze aufgestellt werden. Die max. Firsthöhe wird auf 3 m begrenzt.

Das Baufeld wird mit einer Gesamtgröße von 16.126 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Diese Fläche wird durch 2-schürige Mahd, Entnahme des Mähguts und Verzicht auf Düngung gepflegt. Alternativ ist die Beweidung möglich.

Die Erschließung erfolgt über einen Grünweg an der nördlichen Seite des Geltungsbereiches von der Gemeindeverbindungsstrasse.

#### 1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, sowie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetz, Immissionsschutzgesetze, sowie Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan/ Grünordnungsplan integriert. Gemäß §1 Abs 6 Nr. 7 und §1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besondere Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparks gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §25 und § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete gemäß §32 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§8 Abs. 3 BauGB) mit Deckblatt Nr. 45 geändert. Der Plan ist dem Änderungsverfahren zu entnehmen. Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan des Marktes Pilsting belegt.

- Flächen für die Landwirtschaft

Regionalplan:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Region 11 Landshut. Sie befindet sich nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsregionen oder Vorranggebieten für die Gewinnung von Rohstoffen. Es sind keine regionalplanerischen Festlegungen getroffen, die dem Vorhaben entgegenstehen.

## 2. **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

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

### a. Schutzgut Mensch

#### Beschreibung:

Die Flächen liegen an der Bahnlinie Plattling-Freising in einem strukturarmen Bereich zwischen intensiv landwirtschaftlich genutzten Grund und Boden, wodurch gewisse Vorbelastungen durch Lärm vorhanden sind.

Das Gebiet ist für die Naherholung nicht durch Wanderwege oder ähnliches erschlossen. Die nächste Wohnbebauung/Hofstelle befindet sich an der südöstlichen Grundstücksfläche.

Entlang der Bahnlinie befinden sich Heckenstrukturen und ein wasserführender Graben.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase ergeben sich kurzfristig Lärm- und Abgasbelastungen durch an- und abfahrende LKW für angrenzende Ortsteile. Jedoch fallen diese wegen der Bahnlinie und aufgrund der kurzen Bauzeit nicht ins Gewicht. Der Betrieb der Anlage bringt keine größeren Lärmemissionen als landwirtschaftliche Flächen mit sich.

Blendwirkungen und Strahlungsbelastung sind durch die Lage weit außerhalb der Ortschaften, die geplanten Pflanzungen und die Lage nördlich der Bahnlinie auf Gebäude und den Verkehr kaum zu erwarten.

Zur Genehmigungsfassung wird ein Blendgutachten erstellt und in den Genehmigungsplan mit eingearbeitet. Um eine Blendwirkung an das direkt angrenzende Wohnhaus Flurnummer 421 zu unterbinden, muss an der südöstlichen Grundstücksgrenze mittels geeigneter Pflanzung ein ganzjähriger blickdichter Bewuchs zum Schutze vor Lichtimmissionen gebaut werden.

Die verlegten Leitungen werden an ein Gleichspannungsnetz angeschlossen, womit keine elektromagnetischen Felder entstehen.

Die Anlage ist nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz nicht genehmigungspflichtig.

Durch die Baumaßnahme werden keine Wegeverbindungen beeinträchtigt. Durch die Nähe zur Bahnlinie und die ausgeräumte Landschaft ist eine naturnahe Erholung kaum möglich.

Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.



b. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Die Flächen des Baufeldes werden momentan intensiv als Ackerfläche genutzt. Biotopkartierte Bereiche sind im Umkreis vorhanden, aber für diese Bebauung nicht relevant. Die Fläche liegt angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet. Die Auswirkungen der intensiven Landbewirtschaftung auf den Naturhaushalt sind entsprechend drastisch. In den Ackerlagen kann sich nur ein stark eingeschränktes Spektrum meist weit verbreiteter Pflanzen- und Tierarten behaupten. Als einzige, angrenzende Strukturen können die Hecken entlang der Bahnlinie genannt werden.

Auswirkungen:

Die Änderung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Sondergebiet für Photovoltaikanlagen führt zum kleinflächigen Verlust von Grünland als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Andererseits wird auf diesen Flächen eine extensive Wiese entwickelt, Gehölzpflanzungen eingebracht und auf Düng- und Pflanzenschutzmittel verzichtet. Es werden keine Gehölze gerodet. Eine Zerstörung von wichtigem Lebensraum für Tiere ist aufgrund der derzeitigen Nutzung und der bestehenden Vegetation nicht zu erwarten.

Während der Bauphase sind potentielle Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Vertreibungseffekte möglich. Auf Grund der kurzen Bauzeit von 1 - 2 Monaten wird diese Belastung nicht als erheblich eingestuft, da die Tiere auf benachbarte Grundstücke ausweichen können. Die Bodenabstände der umschließenden Zäune ermöglichen die spätere Nutzung der Anlage durch das Niederwild.

Eingrünung und Neupflanzungen der Sondergebietsfläche sind im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Durch die vorgesehene Ausgleichsfläche in Form von Extensiv Wiesen

(Flachlandmähwiese/Pfeifengraswiese), sollen Lebensräume, welche typisch für den Standort sind, geschaffen werden. Die Flächen unter den Modulen werden ebenso als extensive Wiese ausgebildet, sodass hier aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollere Lebensräume entstehen als bisher vorhanden. Die randlichen Pflanzungen kommen der im Regionalplan geforderten Strukturanreicherung der Landschaft nach. Durch den Verzicht von Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz erfährt die Fläche eine Aufwertung.

Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

### c. Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

Im Planungsgebiet liegen fast ausschließlich Gely-Pararendzina-Gley und kalkhaltiger Gley, ger. verbr. kalkh. Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter) ger. verbr. aus Talsediment; meist tiefreichend humos vor. Diese Böden weisen eine natürliche hohe Ertragskraft auf. Durch die derzeitige Nutzung als intensiv genutzte Ackerfläche ist der Boden stark beansprucht.

#### Auswirkungen:

Die Modultische werden mit Schraubfundamenten gesetzt, wodurch eine Versiegelung des Bodens mit Betonfundamenten vermieden wird. Eine Überbauung von Boden erfolgt nur im Bereich der geplanten Wechselrichterhäuser. Geländemodellierungen finden nicht statt. Der zuvor als Ackerland genutzte Boden kann sich 25 – 30 Jahre lang regenerieren und steht dann der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zur Verfügung. Durch die Aufgabe der intensiven Nutzung im Planungsgebiet und die damit verbundene Einstellung der Düngung und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln erfährt die Fläche eine verminderte Bodenbelastung und eine Förderung der Bodenfruchtbarkeit. Die Auswirkungen werden als gering eingestuft.

### d. Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Hinsichtlich der Rückhaltung der Niederschläge weist die Fläche eine mäßig hohe Kapazität auf. Die starke Mechanisierung und der Einsatz von Mineraldünger und Düngerauswaschungen durch die jetzige intensive landwirtschaftliche Nutzung wirken sich negativ auf das Grundwasser aus. Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich.

#### Auswirkungen:

Die Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensives Grünland und der Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel verringert die Grundwasserbelastung. Eine Versiegelung von Flächen findet nur in geringem Umfang statt. Anfallendes Oberflächenwasser verbleibt in der Fläche und wird nicht abgeleitet. Brauchwasser wird nicht benötigt, Schmutzwasser wird nicht entstehen. Es ist somit mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

### e. Schutzgut Klima

#### Beschreibung:

Das Baufeld liegt außerhalb von sichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Das Baufeld selbst besitzt keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen, Vegetationsstrukturen sind angrenzend vorhanden. Aufgrund der Lage an der Bahnlinie ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen.

Auswirkungen:

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist während der Bauzeit kurzfristig Staubentwicklung zu erwarten. Mittelfristig sind die Auswirkungen auf das Lokalklima durch die geplanten Maßnahmen zu vernachlässigen. Die Neupflanzungen tragen zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Luftaustauschbahnen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die leicht verringerte Kaltluftproduktion einer mit Solarmodulen bestandenen Fläche im Vergleich zu einer landwirtschaftlichen Fläche zieht demnach nur Veränderungen in sehr geringem Maße nach sich.

f. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Im Gebiet Harburg ist das Landschaftsbild stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Landschaft ist wenig gegliedert und weitläufig. Als einzige Strukturen in der näheren Umgebung sind die Hecken entlang der Bahnlinie zu nennen. Die Grundstücksfläche befindet sich auf einem ebenen Gelände, das durch die angrenzende Bahnlinie geprägt wird.

Auswirkungen:

Die geplante Photovoltaikanlage wird dem Landschaftsbild ein weiteres anthropogenes, in diesem Fall technisches Element hinzufügen. Aufgrund der Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die Bahnlinie ist dies jedoch zu vernachlässigen. Die vorgesehene randliche Eingrünung an der Nordseite und die vorhandenen Gehölzstrukturen im Süden sollen den Solarpark in die Landschaft einbinden und fügen der ausgeräumten Landschaft Strukturen hinzu. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

g. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler und auch keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Es können somit keine Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden.

Auswirkungen:

Da lediglich Schraubfundamente verwendet werden, werden wahrscheinlich keine Bodendenkmale freigesetzt. Gegenstände, die bei Erdarbeiten doch zu Tage treten sollten, wie z. B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden. Aufgrund der begründeten Vermutung der Denkmaleigenschaft kann eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nötig werden (Abklärung zum Entwurf, Nähe zu Bodendenkmalen des Umkreises). Durch die Aufstellung der geplanten Anlage gehen wertvolle Ackerstandorte im Zeitraum des Betriebes verloren. Angrenzende Wegeverbindungen werden aufgrund des Pflanzabstandes von 5 m nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind als gering einzustufen.

#### h. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

### 3. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Änderung der Nutzung würde auf der Fläche vermutlich in den nächsten Jahren weiterhin landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden. Die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Grundwasser, Tiere und Pflanzen) wären in diesem Fall höher einzustufen.

### 4. **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### 4.1 Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzung vor:

- Aufbau einer dreireihigen Heckenbepflanzung an der Nord- und Südostseite der Anlage.
- Aufbau eines 5 m breiten Wiesenstreifens im Süden und Südwesten der Anlage, Ansaat mit „zh-rasen.25“
- Aufbau einer Wiese (E4), Ansaat mit „zh-rasen.25“ mit vier Winterlinden im Nordosten.
- Zuwegung über einen Grünweg.
- Wildschutzzaun für mind. 5 Jahre, zur Einzäunung der Gehölzpflanzen zum Schutz vor Wildverbiss, Abstand 1m zum Feldweg, 0,5 m zur benachbarten landwirtschaftlichen Fläche.
- Wiesenansaat, 2 schürige Mahd ohne Düngung und Spritzmitteln zur extensiven Bewirtschaftung, alternativ Beweidung mit einer GV/ha ,8-1,0 unter den Modultischen
- Sicherheitszaun, ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm; Höhe bis zu 2,00 m
- Verwendung von Schraubfundamenten
- Verbindungskabel zwischen den Modulanlagen werden innerhalb des Pflughorizontes verlegt (max. 30 cm Tiefe).

#### 4.2 Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird das Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19.11.2009 herangezogen. Der Ausgleichsfaktor ist demnach mit 0,2 anzusetzen. Die Eingriffsfläche entspricht dem Baufeld/eingezäunte Fläche (E2) mit einer Größe von 22.667 m<sup>2</sup>

Der **Ausgleichsbedarf** berechnet sich demnach wie folgt:

Eingezäunte Fläche x 0,2 = Ausgleichsbedarf

$$16.126 \text{ m}^2 \times 0,2 = 3.225 \text{ m}^2$$

Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleichsfläche wird auf der Teilfläche der Flur-Nr. 4636/0, Gemarkung Waibling und der Flur-Nr. 13/, Gemarkung Harburg sowie auf dem Grundstück (E4) errichtet.

Ausgleichsmaßnahme:

Ausgleichsfläche 1

Flur-Nr. 4636/0, Teilfläche = 2.360 m<sup>2</sup>, Gemarkung Waibling

Extensivierung der bestehenden Wiese, Ansaat mit „zh-rasen.25“, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz, 2-schürige Mahd ab 15.06. mit Mähgutentfernung

Ausgleichsfläche 2

Flur-Nr. 13/1, Gemarkung Harburg, 510 m<sup>2</sup>

7 m breiter Uferschutzstreifen mit Extensivierung, Ansaat mit „zh-rasen.25“, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz, 2-schürige Mahd ab 15.06. mit Mähgutentfernung.

Ausgleichsfläche 3

Flur-Nr. 16/1, Teilfläche = 2.696 m<sup>2</sup>, wie Ausgleichsfläche 1

Aufstellung Ausgleichsfläche

$$\text{Ausgleichsfläche 1} = 2.360 \text{ m}^2 \times 0,7 = 1.652 \text{ m}^2$$

$$\text{Ausgleichsfläche 2} = 510 \text{ m}^2 \times 1,0 = 510 \text{ m}^2$$

$$\text{Ausgleichsfläche 3} = 2.696 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.348 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamtausgleichsfläche} = 3.510 \text{ m}^2$$

## 5. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Überlegung zu Standortalternativen werden im Rahmen des Umweltberichts zur Flächennutzungsplanänderung angestellt.

Planungsalternativen auf der Fläche wurden überlegt. Eine Ausrichtung der Module entlang der Flurgrenzen, wäre unrentabel.

## 6. **Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden folgende Grundlagen herangezogen:

- der Flächennutzungsplan des Marktes Pilsting
- der Regionalplan 11 Landshut
- die Biotopkartierung Bayern und das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dingolfing-Landau zugrunde gelegt.

## 7. **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen beschränken.

## 8. **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und stellt demnach keinen besonderen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Durch die Planung und die damit verbundene Entwicklung eines extensiven Grünlandes sowie diverser Gehölzpflanzungen wird im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein wertvollerer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. Zudem wirkt sich das geplante extensive Grünland aufgrund der unterbleibenden Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln positiv auf das Grundwasser aus und bewirkt eine Regeneration des Bodens. Oberflächengewässer sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Aufgrund der Unterlassung von Düngung und Pflanzenschutz sind die Auswirkungen auf diese eher als positiv zu beurteilen. Die Auswirkungen auf das Klima sind zu vernachlässigen.

Zur Genehmigungsfassung wird ein Blendgutachten erstellt. Lärmbelästigungen entstehen aufgrund der Anbindung und der Lage weit ab von jeglicher Bebauung nicht. Durch die Planung geht für die Bevölkerung kein Naherholungsraum verloren, da sich das Gebiet ohnehin nicht für die naturnahe Naherholung eignet. Anstehender Boden wird nicht gestört, Versiegelungen finden nur in geringem Umfang statt. Auch wenn keine große Fernwirkung des Grundstücks gegeben ist, soll mit den festgesetzten Bepflanzungen im Bebauungsplan die Anlage in die Landschaft eingebunden werden. Vorkommen von Kultur- und Sachgütern sind nicht bekannt, lediglich angrenzend befinden sich einige Bodendenkmäler. Durch die Aufstellung der Anlage geht der Ackerboden verloren.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden ermittelt, die Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan als umweltverträglich zu werden.  
Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	gering
Wasser	positiv
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

## **E) Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO
- Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordneten Nebenanlagen, für die den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

### **3. Bauweise**

Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung  
Maximale Modulhöhe 3,0 m

### **4. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

### **5. Gestaltung der baulichen Anlagen**

- Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Oberflächenbewegung anzupassen.
- Die Gebäude für Wechselrichter sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe wird auf 3,5 m festgesetzt.

### **6. Garagen und Nebengebäude**

Entfällt

### **7. Einfriedungen**

Zaunart:

Das Grundstück ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun plangemäß (innerhalb der Gehölzpflanzung) einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.

Zaunhöhe:

Max. 2,0 m über Gelände (Ausnahme Blendschutzzaun: max. 4,00 m).



Zauntore:  
In Bauart der Zaunkonstruktion.

Sollten Blendschutzmaßnahmen durchzuführen sein, sind diese an der hier zulässigen erhöhten (max. 4,0 m) Zaunanlage als Textil oder Strohmatte anzubringen.

## **8. Bodendenkmäler**

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Falls eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist (Klärung zur Entwurfsfassung), ist folgendermaßen vorzugehen. An jenen Stellen, an denen Bodeneingriffe (Kabeltrassen, Wechselrichterstandort, evtl. Wege) unumgänglich sind, ist der Oberboden bis auf Pflugtiefe durch einen Bagger mit Humusschaufel und unter Aufsicht einer Fachkraft abzutragen.

Die durchgehenden Baggerschnitte sind unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft freizulegen und zu dokumentieren. Evtl. erforderliche Grabungsmaßnahmen sind von einer archäologischen Fachfirma durchzuführen. Bauliche Anlagen und vor allem die vorgesehenen Einspeisetrasen müssen schon im Vorfeld durch eine archäologische Fachfirma betreut werden. Verbindungskabel zwischen den Modulanlagen sind innerhalb des Pflughorizontes zu verlegen (max. 30 cm Tiefe).

Zutage tretende Bodendenkmäler müssen fachgerecht freigelegt und dokumentiert sowie die Funde geborgen werden. Diese Arbeiten müssen unter Fachaufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Kreisarchäologie des Landkreises Dingolfing-Landau erfolgen. Dabei sind die Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes zu beachten. Sämtliche Auflagen und Kosten sind vom Maßnahmenträger durchzuführen.

## 9. Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Bepflanzungsmaßnahmen ist dem Landratsamt Dingolfing-Landau zur Abnahme anzuzeigen.

### 9.1 Wiesensaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage

Im Bereich der Photovoltaikanlage ist auf dem Ackerstandort eine Ansaat mit Saatmischung „zh-rasen.25“ vorzunehmen. Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz. In den ersten 5 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der Ackerfläche eine 3-malige Mahd durchzuführen. Nach 5 Jahren kann die Mahd auf 2x pro Jahr reduziert werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06.

Sollte eine Beweidung in Erwägung gezogen werden, muss eine Beratung beim zuständigen Berater im Landratsamt bzw. beim Fachzentrum Kleintierhaltung am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a. d. Ilm, durchgeführt werden.

Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden können.

### 9.2 Gehölzpflanzungen

An der Nord- und Südostseite der Anlage ist eine 3-reihige Hecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher/ Bäume beträgt untereinander 1,5 x 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen. Abstand der Reihen 1 m.

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken und Feldwegen ist ein Grenzabstand von 2 m für Sträucher einzuhalten. Es sind mind. 5 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen, nach ausreichender Entwicklung der Pflanzungen.

Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen.

Ein plenterartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Eine abschnittsweise Pflege, die max. 25-30% der Heckenlänge auf einmal umfasst ist zulässig.

Pflanzqualitäten:

Sträucher v. Str., min. 3-5 Triebe, 60-100 cm

Es sind autochthone Sträucher aus nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bäume:

Tilia	Winterlinde
-------	-------------

### 9.3 Ansaat eines Saumes

Außerhalb der festgesetzten Heckenpflanzung ist auf einem 2 m Abstandstreifen zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken sowie zu Feldwegen ein Wiesensaum anzusäen. Der Saum soll zweimal pro Jahr gemäht werden. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06.. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

### 9.4 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme:

Ausgleichsfläche 1

Extensivierung der bestehenden Wiese, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz, 2-schürige Mahd ab 15.06. mit Mähgutentfernung

Ausgleichsfläche 2

7 m breiter Uferschutzstreifen mit Extensivierung, Ansaat mit „zh-rasen.25“, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz, 2-schürige Mahd ab 15.06. mit Mähgutentfernung.

Ausgleichsfläche 3 (Fläche E4)

wie Ausgleichsfläche 1

## **10. Elektrische Leitungen**

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Information erfolgt durch die E.ON:

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln ist von Pflanzungen freizuhalten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON (EVU) rechtzeitig zu melden.

Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der zugehörigen Gemeinde oder andere Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Markt Fürstenzell zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

## **11. Wasserwirtschaft**

Es sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Die Module dürfen nur mit Wasser ohne Zusätze gereinigt werden.
- Die Module sind bei Bruch oder Hagelschäden sofort zu entfernen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück.

## **12. Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgennutzung**

Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag, sofern die Stadt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Ackernutzung zur Verfügung zu stellen.

Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen.

Der Rückbau kann durch eine Bankbürgschaft oder in vergleichbarer Weise abgesichert werden.

## **13. Blendwirkung, elektromagnetischer Felder**

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass der Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden. Eine Gefährdung durch Blendwirkung wird mit einem Gutachten beurteilt werden und im Bebauungsplan eingearbeitet

#### 14. Vorgaben der Deutschen Bahn AG

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§823 ff BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

#### 15. Flurschäden

Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

### F) Textliche Hinweise

#### 1. Landschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und ev. Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen.

Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Ein Mulchen würde zu erhöhtem Nährstoffeintrag ins Grundwasser führen.

Planung:

Samberger Stallinger  
Architekten Partnerschaft mbB  
Silberacker 44a  
94469 Deggendorf  
Tel: 0991-8242  
Fax: 0991-32311  
E-Mail: [info@s2-ap.de](mailto:info@s2-ap.de)

Deggendorf, 17.02.2020

.....  
K. Stallinger - Architekt