

B E G R Ü N D U N G

ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN

PV – FREIFLÄCHENANLAGE EINSIEDLHOF

GEMEINDE

BODENKIRCHEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Bodenkirchen
Ebenhauserstraße 1
84155 Bodenkirchen

1. Bürgermeisterin

VORHABENSTRÄGER:

Elektro Ecker GmbH & Co. KG
Salzdorf 5
84036 Landshut

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: 15.05.2023

Projekt Nr.: 21-1316_VEP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	5
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	6
4	RAHMENBEDINGUNGEN	7
4.1	Planungsvorgaben	7
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm	7
4.1.2	Regionalplan	8
4.1.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	9
4.1.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	9
4.1.5	Biotopkartierung.....	10
4.1.6	Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz.....	10
4.1.7	Schutzgebiete	10
4.1.8	Sonstige Planungsvorgaben	10
5	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	11
5.1	Vegetation.....	11
5.2	Gelände und Untergrundverhältnisse.....	11
5.2.1	Topographie.....	11
5.2.2	Boden.....	11
5.2.3	Altlasten	11
5.3	Wasserhaushalt	12
5.3.1	Grundwasser.....	12
5.3.2	Oberflächengewässer	13
5.3.3	Hochwasser	13
5.4	Klima und Luft	13
5.5	Landschaftsbild und Erholungseignung	14
5.6	Denkmalschutz	14
5.6.1	Bodendenkmäler	14
5.6.2	Baudenkmäler	14

A) BEBAUUNGSPLAN

6	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	15
6.1	Vorbemerkung	15
6.2	Nutzungskonzept	15
6.3	Örtliche Bauvorschriften.....	17
6.4	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	17
7	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	18
7.1	Verkehr	18
7.2	Abfallentsorgung	20
7.3	Wasserwirtschaft.....	20
7.3.1	Wasserversorgung	20
7.3.2	Abwasserbeseitigung	20
7.4	Energieversorgung.....	20
7.5	Telekommunikation	22
8	BRANDSCHUTZ	24
9	IMMISSIONSSCHUTZ	24
10	FLÄCHENBILANZ.....	25
11	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	25

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

12	ANLASS	26
13	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	26
14	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	26
15	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)	27
15.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	27
15.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs	27
15.1.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	28
15.1.3	Festlegung des Kompensationsfaktors	29
15.1.4	Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen	29
15.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen	29
15.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	31

VERWENDETE UNTERLAGEN

16	QUELLEN	32
----	---------------	----

ANHANG 1

Vorhaben- und Erschließungsplan

ANHANG 2

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Merkblatt Nr. 1.2/9, Planung und Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten

ANHANG 3

Ökokonto Stadt Vilsbiburg, Ausgleichskonzept f. Stadtwerke Vilsbiburg, Linke-Kerling, Landshut, 24.01.22

ANHANG 4

Gutachten zur Frage d. eventuellen Blend- u. Störwirkung v. Straßennutzern, LSC Lichttechnik u. Straßenausstattung Consult, Berlin, 02.05.2023

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Bodenkirchen liegt im Südosten des Landkreises Landshut, ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zuzuordnen und stellt hierbei einen allgemeinen ländlichen Raum dar.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „PV-Freiflächenanlage Einsiedlhof“ liegt im Südosten des Landkreises und innerhalb des Gemeindegebietes im Weiler Einsiedlhof, ca. 5,5km nördlich des Hauptortes Bodenkirchen.

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 Flurnummer 1238 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes und die Teilfläche der Flurnummer 1234 (jeweils Gemarkung Aich). für das Vorhaben der Stadtwerke Vilsbiburg



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 Sonstiges Sondergebiet für regenerative Energienutzung zu ermöglichen.

In diesem Fall stellt der Planungsbereich ideale Voraussetzungen zu einer derartigen Nutzung durch die vorhandene Topographie dar, die auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten zur Betreibung einer Freiflächenphotovoltaikanlage beitragen.

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Osten begrenzt eine Ackerfläche den Planungsbereich, ebenso im Norden und im Süden. Westlich befindet sich ein Nadelforst. Des Weiteren befindet sich im Osten die Hofanlage Einsiedlhof. Die Sondergebietsflächen SO I bis SO IV werden von der Fa. Elektro Ecker GmbH & Co. KG errichtet. Die kleine Modulfläche SO V im Norden des Plangebietes wird als kommunale Festsetzung in Form eines „Angebotsbebauungsplanes“ in das vorhandene Planwerk aufgenommen. Dieser Bereich wird letztendlich von den Stadtwerken Vilsbiburg zur Eigenproduktion von Strom für das Wasserwerk betrieben.



Blick von Nordosten auf das Planungsgebiet



Blick nach Westen auf den Nadelforst



Blick auf die angrenzende Hofanlage Einsiedlhof



Blick auf die nordöstlich stehende Baumreihe

Quelle: Aufnahmen Frühjahr 2021, KomPlan.

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 Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes / Landschaftsplanes der Gemeinde Bodenkirchen über Deckblatt Nr. 13, um insgesamt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

Baurechtliche Situation

Die Geltungsbereiche liegen vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden, wobei im Parallelverfahren auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bodenkirchen über Deckblatt Nr. 13 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 bedingen.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

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 samt den zusätzlich getroffenen kommunalen Festsetzungen 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 „PV – Freiflächenanlage Einsiedlhof“ verwiesen, der Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist.

4.1 Planungsvorgaben

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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 LEP ordnet die Gemeinde Bodenkirchen nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Der Gemeinde Bodenkirchen 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 Nutzung als Extensivgrünland ist in Zukunft möglich und die Flächen gehen der Landwirtschaft nicht dauerhaft verloren.

6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

(G) Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere

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

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen

6.2.3 Photovoltaik

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

Dem Ziel, die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen 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 Geländerrücken errichtet werden.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen Landschaftsbereich, der aufgrund der topografischen Verhältnisse und der bestehenden Gehölzbestände nur von wenigen Standorten einsehbar ist.

4.1.2 Regionalplan

Die Gemeinde Bodenkirchen befindet sich in der Region 13 – Landshut, in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, der Hauptort Bodenkirchen stellt zudem ein Kleinzentrum dar.

Der Planungsbereich ist z.T. Bestandteil des festgesetzten Wasserschutzgebietes Vilsbiburg-Einsiedlhof und teilweise des Vorranggebietes für Wasserversorgung T50 Einsiedlhof und Zeiling.

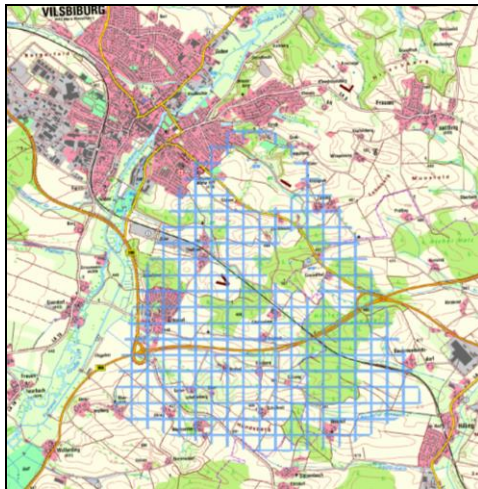
Hinsichtlich des Wasserschutzgebietes wird auf Ziffer 5.3.1 verwiesen.

Bezüglich des Vorranggebietes für Wasserversorgung T50 ist anzumerken, dass die Regionalplanung den Bereich aufgrund raumstruktureller Anforderungen vorrangig für die Wasserversorgung vorsieht und dieses Ziel vorrangig vor anderen Angelegenheiten zu erfüllen ist. Vorhaben in diesem Gebiet müssen mit diesem vorrangigen Ziel vereinbar sein. Dabei sind Vorranggebietsfestlegungen schlussabgewogen, d. h., dass Vorhaben und Maßnahmen, die dem festgelegten Ziel entgegenlaufen, ohne weitere Abwägung beispielsweise mit den privaten Belangen des Vorhabenträgers unzulässig sind.

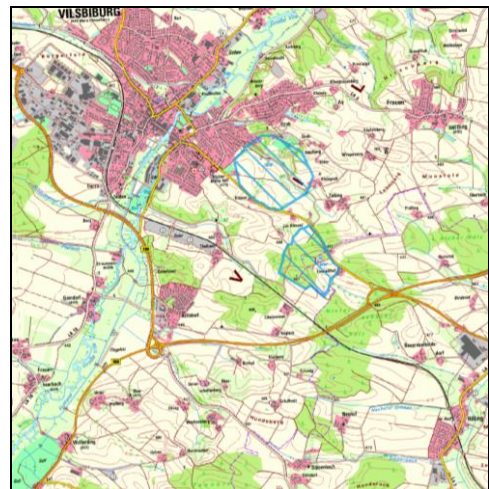
Aus der Sicht der Gemeinde ist hier aufgrund der anvisierten Nutzung als Freiflächen-photovoltaikanlage jedoch kein Widerspruch ableitbar. Durch die geplante Anlage kommt es zu einer Nutzungsextensivierung bestehender, intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen. Dabei kommt es zum Verzicht auf Dünge- und Spritzmittel sowie zur Umwandlung von Acker in Extensivgrünland und stellt eine deutliche Verbesserung des Ist-Zustandes für das Grundwasser dar. Im Zuge des Verfahrens werden hier die Vorgaben des Merkblatts Nr. 1.2/9 (Stand: Januar 2013) des Landesamtes für Umwelt „Planung und Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten beachtet. Auf Ziffer 5.3.1 wird an dieser Stelle verwiesen.

Auszug aus dem Regionalplan mit Darstellung des Vorranggebietes T50 und Wasserschutzgebietes Vilsbiburg-Einsiedlhof:

Vorranggebiet



Wasserschutzgebiet



Quelle RISBYOnline

4.1.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Bodenkirchen hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan. Der betreffende Bereich wird darin gegenwärtig als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Fläche für Dauergrünland dargestellt. Es ist daher die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 13 im Parallelverfahren erforderlich.

Die Gemeinde Bodenkirchen 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 wird dem *Unterbayerischen Hügelland* zugeordnet und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit *D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* und darin wiederum in der Untereinheit *060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn*.

Im Geltungsbereich befindet sich die ABSP-Fläche A32 und das ABSP-Naturraumziel 274-060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn.

Weitere Aussagen trifft das Arten- und Biotopschutzprogramm nicht.

4.1.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Biotope.

4.1.6 Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich bekannt.

Ergänzende Hinweise:

Laut Endbericht "Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden Freilandphotovoltaikanlagen" des Bundesamtes für Naturschutz von 2009 wird die Gefahr von Kollisionen von Vögeln mit Photovoltaikmodulen oder erhebliche Irritationswirkungen durch PV-Freiflächenanlagen für sehr geringgehalten. Für zahlreiche Vogelarten können die Anlagen insbesondere in ansonsten intensiv genutzten Agrarlandschaften wertvolle pestizidfreie und ungedüngte Inseln sein, die als Brutplatz und Nahrungsbiotop dienen. Dies gilt z. B. für Arten wie Feldlerche, Wachtel und Rebhuhn. Möglicherweise profitieren auch Wiesenbrüterarten, die keine großen Offenlandareale benötigen wie Wiesenpieper und Braunkehlchen (vgl. auch BfN "Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden Freilandphotovoltaikanlagen"; 2009). Die schneefreien Bereiche unter den Modulen werden als Nahrungsbiotop von Sing- und Greifvögeln genutzt.

Da die Fläche insgesamt extensiviert wird, gehen Gefährdungen überwiegend durch die Beeinträchtigung aufgrund von Emissionen aus dem Baubetrieb aus, die hier aber als untergeordnet relevant erachtet werden, da die Bauphase auf wenige Wochen beschränkt bleibt.

4.1.7 Schutzgebiete

Es befinden sich bis auf das Trinkwasserschutzgebiet Vilsbiburg-Einsiedlhof keine Schutzgebiete im Planungsbereich.

4.1.8 Sonstige Planungsvorgaben

Folgende Planungsvorgaben sind ebenfalls zu beachten:

Windenergieanlagenplanung Stadtgebiet Vilsbiburg

Im Stadtgebiet von Vilsbiburg ist die Errichtung einer Windenergieanlage im Bereich nördlich von Eibelswimm und somit ca. 500m südwestlich des Anwesens Einsiedlhof anvisiert.

Aus der Sicht der Gemeinde Bodenkirchen ist dieser Planung im Zuge vorliegendem vorhabenbezogenem Vorhaben besonderes Gewicht beizumessen.

Ein, seitens der Stadt Vilsbiburg beauftragtes Gutachten zur Berechnung des Schattenwurfs der Windenergieanlage zeigt auf, dass Großteile der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage zumindest zeitweise vom astronomisch möglichen Schattenwurf des Rotors überstrichen werden.

Der Vorhabensträger nimmt diesen Schattenwurf in Kauf und trifft eine vertragliche Regelung, die den künftigen Betreiber der Windenergieanlage von Regressansprüchen befreit.

Kanal der Stadtwerke Vilsbiburg

Die Stadtwerke betreiben im landwirtschaftlich genutzten Grundstück mit der Flurnummer 1238 einen Kanal, über den das Rückspülwasser der Wasseraufbereitung in den nahgelegenen Vorfluter abgeleitet wird. Der Kanal ist im Grundbuch gesichert und in der Planungskarte dargestellt. Entsprechende Dienstbarkeiten bzgl. des Kanals werden zwischen Antragsteller und Stadtwerken privatrechtlich geregelt.

5 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

5.1 Vegetation

Geländebegehungen zur Bestandserfassung erfolgten im Mai 2021.

Der Planungsbereich selbst ist ausschließlich landwirtschaftlich, in Form von Ackerbau genutzt, die Grundflächen des SO V stellen aktuell Intensivgrünland dar.

Im Nordwesten befindet sich ein Waldstück mit einem eingegrüntem Anwesen, das durch einen Feldweg vom Geltungsbereich getrennt ist.

Im Osten verläuft die LA2 von der B388 nach Vilsbiburg. Die Sträucher entlang der Straße grenzen direkt an den Geltungsbereich im Nordosten an.

Im Südosten befinden sich Ackerflächen und eine zweireihige Baumallee mit Graben, die zu einem kleinen Teich Richtung Nordwesten führt.

Im Süden befindet sich ebenfalls eine Waldfläche. Im Westen grenzt eine Ackerfläche an. Am Rand des südlichen Geltungsbereiches befindet sich ein großer alter Einzelbaum, (wahrscheinlich eine Linde), die jedoch kein Naturdenkmal ist, aber die Kriterien eines Naturdenkmals erfüllen kann und sehr landschaftsprägend ist.

Im Plangebiet befinden sich keine FFH-Gebiets-, Natura 2000- oder amtlich kartierte Biotopflächen.

5.2 Gelände und Untergrundverhältnisse

5.2.1 Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Einsiedlhof und Vilsbiburg nach Süden und vom südwestlichen Feldweg nach Norden.

Hier bildet sich eine Geländemulde, die von Nordwesten nach Südosten leicht abfällt.

Insgesamt befindet sich der Geltungsbereich auf Geländehöhen bei ca. 490 m ü. NN.

5.2.2 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 *50a Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluss (Molasse, glimmerreich)* sowie um den Teich einen *76b Bodenkomples aus Gleyen und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)*.

Die Solarmodule und die Einfriedung werden Punktfundamente 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 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.

5.2.3 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Landshut, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

5.3 Wasserhaushalt

5.3.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen liegen nicht vor.

Bauvorhaben sind gegen Schichtwasser zu sichern.

Eine etwaige Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Landshut, Abt. Wasserrecht umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut, Abt. Wasserrecht rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Metalldächer aus Blei- / Zink- / Kupfer sind nicht zulässig, um etwaige diffuse Einträge dieser Schwermetalle in das Grundwasser zu vermeiden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes, Schutzgebietszone III, mit dem Gebietsnamen Vilsbiburg-Einsiedlhof (2210754000014). Folgende Vorgaben sind hier zu beachten:

- Die Anlage erfolgt auf zuvor mehrjährig, mind. 3 Jahre, genutzten Ackerflächen.
- Großflächiger Bodenabtrag ist zu vermeiden. Die Gründung der Solarmodultische soll flach durch Streifenfundamente ausgeführt werden. Ggf. kommen auch wenige Meter tiefe Ramm- oder Schraubgründungen in Betracht.
- Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt (allgemeiner Grundwasserschutz). Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.
- Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes, für Baustraßen und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.
- Die Baufläche ist baldmöglichst anzusäen.
- Jegliche Wartungsarbeiten an sowie Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen müssen während der Bauphase und im Zuge des Unterhaltes außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen.
- Während der Bauarbeiten und auch im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.
- Bei der Kabelverlegung ist auf die Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen, Baugruben und Leitungsräben sowie Geländeauffüllungen mit dem ursprünglichen Erdaushub im Zuge von Baumaßnahmen und die Bodenaufgabe wiederhergestellt wird, zu achten.
- Als Transformatoren sind in der Zone III Trockentransformatoren, alternativ Ester gefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen. Ggf. sind zusätzliche Auflagen zum Brandschutz notwendig.
- Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.
- Mindestens folgende Punkte aus der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind durch das Vorhaben betroffen: Ziffer 6.2 Verbot der Bauleitplanung im Wasserschutzgebiet, nachfolgend auch Ziffer 2.1 Verbot der Bodeneingriffe, 5.9 Baustelleneinrichtungen und Baustofflager zu errichten und zu erweitern, 5.10 Durchführung von Bohrungen. Es wird durch die Gemeinde eine Ausnahme von der Schutzgebietsverordnung beantragt mit der Begründung, dass die geplante Aufstellung den Schutzziele des Trinkwasserschutzes nicht widerspricht. Für den Bau und den Betrieb wird ebenfalls eine Ausnahmegenehmigung beantragt.

Der Ausnahmeantrag wurde zwischenzeitlich gestellt und vom Wasserwirtschaftsamt liegt eine Aussage vom 21.12.2023 vor, dass zum Ausnahmeantrage eine positive Stellungnahme gegenüber dem Landratsamt getroffen wurde.

5.3.2 Oberflächengewässer

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Permanent wasserführende Gewässer befinden sich im Westen auf dem Freizeitgrundstück in Form von einem Teich. Aus diesem führt ein Zulauf des Hinteröder Bachs in Richtung Nordosten.

5.3.3 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Nach dem UmweltAtlas Naturgefahren sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen oder vorläufig gesichert.

Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* wurde im Planungsgebiet ein wassersensibler Bereich festgestellt. Dieser erstreckt sich großräumig über die Talbereiche der Bina und der Rott.

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.

Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation und Starkregensituation

Aufgrund der Lage innerhalb eines wassersensiblen Bereichs ist für das Planungsgebiet bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze auf Grund des abfallenden Geländes 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 nicht ergeben, da nahezu keine Versiegelungen stattfinden. Abflusshindernisse sind keine vorhanden, da die Module allesamt aufgeständert sind. Es wird durch die Planung folglich auch keine Verschärfung einer Hochwassersituation eintreten. Im Gegenteil wird sich die geplante flächige Begrünung mit extensiver Nutzung aufgrund der Erhöhung der Rauigkeit von Vorteil erweisen, da sie sich auf einen Wasserabfluss bremsend auswirkt.

Gefahren für Leben und Gesundheit

Wie vorstehend ausgeführt, kann bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze auf Grund des abfallenden Geländes 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.

Überschwemmungen bedeuten üblicherweise eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren.

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 größter Bedeutung.

5.5 Landschaftsbild und Erholungseignung

Der Landschaftsausschnitt stellt sich im unmittelbaren Umfeld ländlich geprägt dar. Neben dem Hauptort Bodenkirchen bestimmen kleinere Weiler wie Zeiling und Hinteröd das Bild. Weitläufige Wiesen- und Ackerflächen sowie kleiner Waldbestände ergänzen zwischen Bahnlinie und Hauptstraße das Landschaftsbild. Ein ausgedehntes Netz an Wirtschaftswegen ermöglicht die Erfahrbarkeit der Landschaft für Fußgänger, Radfahrer und Sporttreibende. Zudem befindet sich 0,5km nordöstlich das lokale Radnetz Vilsbiburg.

Der Geltungsbereich und seine Umgebung sind daher zur ruhigen, naturbezogenen Erholung geeignet. Kulturhistorische Objekte mit Fernwirkung fehlen. Raumprägende Strukturen werden durch die angrenzenden Gehölzbestände sowie das Geländere Relief geschaffen; sie verleihen dem Landschaftsbild eine gewisse Wertigkeit.

5.6 Denkmalschutz

5.6.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Bereich der vorgesehenen Sondergebietsausweisung nicht bekannt.

5.6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen näherem Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind keine Baudenkmäler registriert.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

6 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Vorbemerkung

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden. Die Festsetzungen, die für das SO V gelten werden gesondert aufgeführt.

6.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

VEP:

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf ein Sondergebiet für erneuerbare Energien entsprechend § 11 BauNVO ausgerichtet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik. Zulässig sind hier somit lediglich Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung in Form von Photovoltaikmodulen sowie für Gebäude und bauliche Anlagen als Übergabe- / Wechselrichter- / Trafostation / Batteriespeicher.

BBP-Stadtwerke Vilsbiburg SO V:

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf ein Sondergebiet für erneuerbare Energien entsprechend § 11 BauNVO ausgerichtet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik. Zulässig sind hier somit lediglich Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung in Form von Photovoltaikmodulen.

Zeitliche Befristung der Nutzung

VEP:

Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Rechtskraft der Planung beschränkt.

BBP-Stadtwerke Vilsbiburg SO V:

Die Nutzung der gesamten Fläche wird auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Rechtskraft der Planung beschränkt.

Maß der baulichen Nutzung

VEP:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planungsbereich durch die Definition von Grundflächen entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO geregelt, Geschossflächenzahlen werden nicht erforderlich. Festgesetzt wird hierbei eine Grundfläche von insgesamt ca. 59.830m², verteilt auf vier Baufelder. Die überbaubaren Flächen sind in dieser Planung durch Baugrenzen definiert. Den Schwerpunkt bilden dabei die Aufstellflächen für die Solarmodule einschließlich Übergabe-/ Wechselrichter-/ Trafostation / Batteriespeicher. Idealerweise erfolgt die Anordnung der Module so, dass eine Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Geräten zur Mahd und zum Abtransport des Mähgutes problemlos möglich ist.

Der Standort der Trafostationen ist innerhalb der Baugrenzen variabel. Das heißt, dass der in der Plandarstellung aufgezeigte Standort letztlich auch an anderer Stelle sein kann.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Definiert wird daher im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe von Übergabe-/ Wechselrichter-/ Trafostation / Batteriespeicher sowie der Modulkonstruktionen.

Für zulässig erklärt werden dabei

- Betriebsgebäudehöhen von maximal 3,00m und
- für die Modulkonstruktionen Höhen von maximal 3,50m.

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.

Zur inneren Erschließung sowie zur Pflege der gesamten Anlage sind entsprechende Wegeflächen vorgesehen. Es handelt sich hierbei um umlaufende betriebliche Pflegestreifen mit einer Breite von mindestens 3,00 m, die als Grünwege ohne Befestigung vorgesehen sind.

Die Anbindungen der Solarfelder erfolgen von der Zufahrt zum Trinkwasserbrunnen bzw. von der westlichen Erschließung über kleinflächige Stichwege aus.

BBP-Stadtwerke Vilsbiburg SO V:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planungsbereich durch die Definition von Grundflächen entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO geregelt, Geschossflächenzahlen werden nicht erforderlich. Festgesetzt wird hierbei eine Grundfläche von insgesamt ca. 210m². Die überbaubare Fläche ist durch eine Baugrenze definiert.

Die Höhe Module ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen geregelt und passt sich den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Definiert wird die maximal zulässige Höhe der Modulkonstruktionen.

Für zulässig erklärt werden dabei

- für die Modulkonstruktionen Höhen von maximal 3,50m.

Die Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen, bis zum oberen Abschluss der Modulkonstruktion.

Baustruktur

VEP:

Ein klassisches Bauungskonzept ist aufgrund der Sondernutzung nicht erforderlich.

BBP-Stadtwerke Vilsbiburg SO V:

Ein klassisches Bauungskonzept ist aufgrund der Sondernutzung nicht erforderlich.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die im Vorhabenbezogenen 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. Sie wurden in vorliegender Planung auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

VEP:

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° bei Satteldächern und 10° bei Pultdächern ist dem Landschaftsbild Rechnung getragen. An Dachdeckungen sind alle harten Dachdeckungen mit Ausnahme von Zink- / Blei- / Kupferdeckungen erlaubt, um etwaige diffuse Einträge dieser Schwermetalle in das Grundwasser zu vermeiden.

Eine extensive Dachbegrünung wäre bei Pult- und Flachdächern aus Gründen des Landschaftsbildes wünschenswert.

Einfriedungen

VEP:

Die Umzäunung des Geländes ist als Mindestsicherung der Objekte aus Versicherungsgründen notwendig. Die Einfriedungen können als Metallzäune, Industriezäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,20 m incl. Übersteigschutz ausgeführt werden. Maßgebend ist hierbei das natürliche Gelände. In jedem Fall ist bei der Ausführung darauf zu achten, dass ein Bodenabstand von mindestens 15 cm gewahrt wird, um Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren zu ermöglichen. Demzufolge dürfen auch keine Sockel errichtet werden.

Bei Beweidung erwiesen sich nur 10cm Bodenabstand als zielführend.

Hinweis:

Wird der Zaun ohne Bodenabstand errichtet, ist zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäugetiere die Einzäunung entweder so großmaschig herzustellen, dass die für Kleintiere durchlässig ist oder aber es sind alle 20-30 m am Boden kleintierdurchlässige Röhren zu integrieren.

Gestaltung des Geländes

VEP:

Weder Abgrabungen und Aufschüttungen noch Stützmauern sind unzulässig. Geländeunterschiede sind als natürliche Böschung auszubilden.

6.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die privaten Grünflächen erfüllen wichtige Funktionen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensräume und biotopvernetzende Elemente. Das Schaffen von Gehölzbeständen ist hier ebenso vorgesehen wie die Extensivierungen, standortgerechte Ansaat und Pflege.

Berücksichtigung finden ebenfalls die erforderlichen Kompensationsflächen, die als Entwicklungsziel die Entwicklung von strukturreichen Lebensraumkomplexen, angrenzend an bestehende Habitate, zur Förderung der Artenvielfalt nennen. Neben ausgedehnten Gehölzpflanzungen werden auch Wiesenbereiche frischer Standorte gefördert.

Im Detail wird auf die Ausführungen im Teil B) Grünordnungsplan unter der Ziffer 14 *Erläuterung der grünordnerischen Festsetzungen* zum verwiesen.

7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

7.1 Verkehr

Bahnanlagen

Der Planungsbereich grenzt nördlich an die Bahnlinie Landshut-Neumarkt Sankt Veit an. Die Entfernung zwischen Bahntrasse und Baugrenze beträgt dabei ca. 350m.

Es werden hierzu vorsorglich nachfolgende Anmerkungen getroffen:

Hinweise:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.) die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes 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.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (Ril 836.4601 ff.) Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Immobilienrelevante Belange

Werden bedingt durch die Photovoltaikanlage, Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kabeln, Leitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG DB Immobilien, Team Leitungskreuzungen, Barthstraße 12, 80339 München zu stellen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DG AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Der Eisenbahnverkehr darf durch die Maßnahme zu keiner Zeit eingeschränkt bzw. beeinflusst werden.

Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Betreten bzw. Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich während der Bauarbeiten und dauerhaft auszuschließen. Auch ein Überschreiten der Gleise ist verboten. Grundsätzlich sind die erforderlichen Mindestabstände zum nächstliegenden Gleis einzuhalten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z. B. (Mobil)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkungsbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.

Bei Einsatz eines Baggers, ist ein Sicherheitsabstand von mind. 5.0 m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden.

Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass im betroffenen Bereich Betriebsanlagen der DB AG liegen.

Die örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH ist erforderlich. Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel“ sind strikt einzuhalten.

Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Einweisung übergeben.

Die Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden. Ohne die unterzeichnete Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Eine Kabeleinweisung ist mit mindestens 10 Werktagen Vorlauf und unter Angabe der Bearbeitungsnummer (Zeichen 2020024902) zu beauftragen. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Kontakt: DB.KT.Dokumentationsservice-Muenchen@deutschebahn.com

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangengenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind. Sollte bei den Bauarbeiten auf in den Plänen nicht angegebene TK-Kabel oder TK-Anlagen gestoßen werden, wird gebeten, die DB Kommunikationstechnik GmbH unverzüglich zu informieren.

Bei Aufgrabungen nahe der Grundstücksgrenze ist vor Baubeginn eine örtliche Kabeleinweisung notwendig.

Es wird auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn verwiesen. Für alle zu Schadenersatz verpflichteten Ereignisse, welche aus der Vorbereitung der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Schlussbemerkungen

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Vorausgesetzt wird, dass die maßgeblichen Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien der DB sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen.

DB Kommunikationstechnik GmbH

Medien- und Kommunikationsdienste

Informationslogistik

Kriegsstraße 136

76133 Karlsruhe

Tel.: 0721/938-5965, Fax: 069/265-57986

E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com/Online Bestellung:

www.dbportal.db.de/dibs

Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung der Anlage erfolgt von Vilsbiburg aus über die Straße *Bergstraße* und weiter über eine Gemeindeverbindungsstraße bzw. von der B299 / 388 aus ebenfalls über o.g. Gemeindeverbindungsstraße.

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

Die zu erstellenden Zufahrtsstiche umfassen eine Breite von 5,00m.

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.

Direkt westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Trinkwasserbrunnen des Wasserschutzgebietes Vilsbiburg-Einsiedlhof. Von hier quert eine Wasserleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 6m des Zweckverbandes Binatal den Planungsbereich.

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 Niederschlagswassers 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:

Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kolbermoor, Geigelsteinstraße 2, 83059 Kolbermoor.

Im zu überplanendem Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich die Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH. Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung

ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWKG. Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.



Quelle Ausschnitt Lageplan, Bayernwerk Netz vom 05.12.2022

Netzeinspeisung der geplanten Anlage

Als günstigster Netzverknüpfungs- und Netzanschlusspunkt der geplanten Stromerzeugungsanlage **SO I bis SO IV** wird ein Netzanschlusspunkt an der 20kV-Leitung bereitgestellt:

Eine Netzverträglichkeitsprüfung wurde angefragt, es besteht eine Zusage für eine Erzeugungsleistung von 8600 kW Wechselrichterleistung bzw. 9200 kWp installierte Moduleleistung.

Für **SO V** ist dies nicht erforderlich, da hier eine eigenbetriebliche Nutzung angedacht wird.

Freileitungen

Das Planungsgebiet wird nicht von Freileitungen tangiert.

Hinweise:

Sofern sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH im Plangebiet befinden oder neu erstellt werden sollen, ist es für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Die im Planwerk eingezeichneten Transformatorstationen sind Kundenstationen, welche im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens mittelspannungsseitig an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen werden müssen. Hierfür sind Baumaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH notwendig.

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.

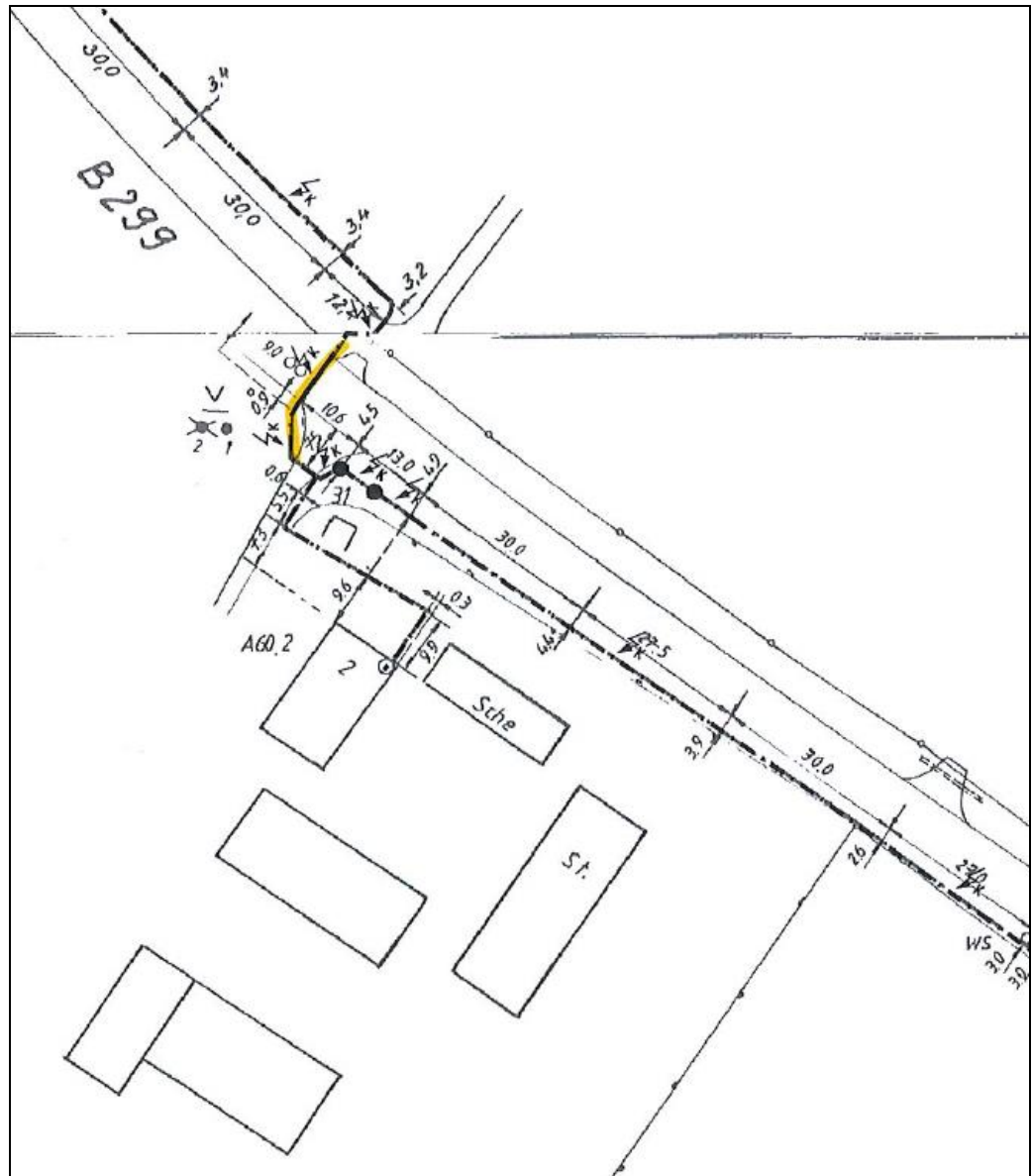
7.5 Telekommunikation

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.

Die im Lageplan der Telekom AG dargestellte Leitung / Linie wird durch die PV-Anlage nicht berührt, verändert oder beschädigt.



Quelle Ausschnitt Lageplan, Telekom vom 21.11.2022

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) 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.

Blendwirkungen

Es wurde untersucht, ob von der geplanten PV-Anlage Einsiedlhof Blendwirkungen für Kraftfahrer auftreten, die die in der Nähe befindlichen Bundesstraßen 299 und 388 oder die Bergstraße befahren. Berechnungen ergaben, dass zwar teilweise Sonnenlicht von der PV-Anlage zu einem Kraftfahrer auf den genannten Straßen reflektiert werden kann; das reflektierte Sonnenlicht wirkt auf den Kraftfahrer aber aus Blickwinkeln ein, die am Rande des überhaupt zu berücksichtigenden Blickwinkelbereiches bis 20° liegen, die Beleuchtungsstärken (Intensitäten) des reflektierten Sonnenlichts sind deutlich geringer als die Beleuchtungsstärken des direkten Sonnenlichts, das ja gleichzeitig und aus Differenzwinkeln von weniger als 10° auf den Kraftfahrer einwirkt, so dass die Sonnenlichtreflexion zum Kraftfahrer insgesamt mit keiner verkehrgefährdenden Blendung verbunden ist.

Gegen die Errichtung der PV-Freiflächenanlage am Einsiedlhof, Gemeinde 84155 Bodenkirchen ist aus Sicht des Gutachters nichts einzuwenden.

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 des VEP

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	81.520
abzgl. geplante umlaufende Erschließungs- und Pflegebereiche innerhalb der Zaunanlage	6.385
abzgl. bestehende Zufahrten	760
abzgl. geplante Zufahrten	85
abzgl. bestehende Waldflächen	3.260
abzgl. private Grünflächen ohne Pflanzgebot	850
abzgl. ökologische Ausgleichsflächen	10.350
Nettobaupfläche Solarmodule / Trafo- / Wechselrichter- / Übergabestation / Batteriespeicher	59.830

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches des BBP-Stadtwerke Vilsbiburg

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	207
Nettobaupfläche Solarmodule	207

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 vor.

Folgende Maßnahmen sind Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes für den VEP (SO I – III):

- Umwandlung von Acker in blütenreiche Extensivwiesenflächen,
- Anlage einer durchgängigen Hecke aus Vogel-/ Insektennährgebüsch als Eingrünung sowie zur Einbindung in die umgebene Landschaft

Folgende Maßnahmen sind Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes für das SO IV, über das Ökokonto der Stadt Vilsbiburg:

- Umwandlung von Intensivgrünland in Magerwiese,
- Umwandlung von Intensivgrünland in mesophiles Gebüsch

14 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Ziel ist es, die Verkehrsflächen (Aufstellflächen / Grundstückszufahrten) versickerungsfähig zu gestalten, mit dem Ziel eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

Der erforderliche Pflegeweg ist zwischen Zaun und Modulfeld gelegen und wird als Extensivwiese entwickelt und gepflegt. Eine Befestigung und Differenzierung zu den unter den Modultischen befindlichen findet nicht statt.

Die artenreichen und weitläufigen Wiesenflächen sorgen für ein naturnahes Erscheinungsbild im Landschaftsausschnitt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag für die visuelle Integration der Solarfelder in das Orts- und Landschaftsbild geleistet. Sie stellen aber auch biotopvernetzende Elemente dar und bieten wichtige Lebensräume für Insekten, Vögel und auch Kleinsäugetiere.

Die Gehölzstreifen entlang der Nord- / Süd- und Ostseite dienen zudem der Einbindung der Anlage in die umgebende Landschaft.

Für den BBP-Stadtwerke Vilsbiburg werden nur Festsetzungen zu den Flächen zum Ausgleich getroffen.

15 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

15.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei wird der entsprechend seiner naturschutzfachlichen Bedeutung bewertete Bestand (Kategorie I bis III) mit der, entsprechend der Intensität bewerteten, Eingriffsfläche überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

15.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches des VEP

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (m ²)
Photovoltaikanlagen (Modulflächen SO I - IV)	59.830
Erschließungs- und Pflegebereiche innerhalb der Zaunanlagen	6.385
geplante Zufahrt	85
Gesamteingriffsfläche	66.300

Die Grundlage des zu ermittelnden Ausgleichs beträgt insgesamt **66.300m²**.

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches des BBP-Stadtwerke Vilsbiburg

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (m ²)
Photovoltaikanlagen (Modulflächen SO V)	207
Gesamteingriffsfläche	207

Die Grundlage des zu ermittelnden Ausgleichs beträgt insgesamt **207m²**.

15.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Zunächst werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes entsprechend des geltenden Leitfadens ermittelt. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

SCHUTZGUT DES NATURHAUSHALTES	ZUORDNUNG	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG (KATEGORIE*)
Arten/ Lebensräume	— Ackerfläche — fehlende Strukturen	I oberer Wert
Boden/ Fläche	— anthropogen überprägte Böden — keine kulturhistorische Bedeutung — keine Versiegelungen	II unterer Wert
Wasser	— Wasserschutzgebiet — kein amtliches Überschwemmungsgebiet — wassersensibler Bereich	I unterer Wert
Klima und Luft	— keine übergeordneten kleinklimatischen Funktionen — Wärmeausgleichsfunktion hoch	I oberer Wert
Landschaftsbild/ Erholungseignung	— landwirtschaftliche Nutzfläche — kaum Sichtbeziehungen	II unterer Wert
Kategorie (gemittelt)		I oberer Wert

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

* Kategorie I = gering, * Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem *UMWELTBERICHT* unter Ziffern 2.6.2.1, 2.6.3.1, 2.6.4.1, 2.6.5.1, 2.6.6.1 und 2.6.7.1 zu entnehmen.

Insgesamt kann aufgrund der Homogenität des Eingriffsbereichs bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes gemittelt eine Einstufung in die Bestandskategorie I (unterer Wert) erfolgen.

Auf Grund dieser Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der gemittelten Zuordnung der Planung zu Typ B (Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, $GRZ \leq 0,35$ oder entsprechender Eingriffsschwere) ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

B I 66.300m² werden der Kategorie II (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet.

B II 207m² werden der Kategorie II (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet

15.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Der Kompensationsfaktor wird für die Freiflächenphotovoltaikanlagen, inklusive der innerhalb der Zaunanlage erforderlichen Erschließungs- und Pflegebereiche sowie der Zufahrten und Nebenanlagen mit **0,15** für das Feld B I entsprechend dem Schreiben des IMS vom November 2009 gewählt.

Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch folgende verminderungsmaßnahmen begründet:

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Flora und Fauna durch Isolation, Zerschneidung, Stoffeinträge
- Verbot Tiergruppenschädigender Bauteile
- Verbesserung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Umwandlung von Acker in Extensivgrünland
- Flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bzw. Rückführung anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf
- kein Eingriff in die vorhandenen Grundwasserverhältnisse
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang.

15.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (m ²)		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (m ²)
B I	66.300	x	0,15	=	9.945
BII	207	x	0,15	=	31
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche BI vom VEP					9.945
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche BII vom BBP-Stadtwerke Vilsbiburg					31

15.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen für den VEP erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche mit der Flurnummer 1238, Gemarkung Aich. Damit steht dem Ausgleichsbedarf von 9.945m² eine Kompensation von 10.350m² gegenüber. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen, es verbleibt ein Überschuss von 405m².

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen für den BBP-Stadtwerke Vilsbiburg erfolgt über das Ökokonto der Stadt Vilsbiburg. Details hierzu sind der Anlage 3 zu entnehmen. Damit steht dem Ausgleichsbedarf von 31m² eine Kompensation von 31m² gegenüber. Der Eingriff ist über das Ökokonto ausgeglichen.

Bestand

Der Bereich wird landwirtschaftlich in Form von Ackerland für den VEP und Intensivgrünland für den BBP-Stadt Vilsbiburg genutzt.

Maßnahmen

Im Detail sind hier folgende Maßnahmen für den VEP geplant, wobei die Fertigstellung der Maßnahme bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsfläche der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

1) Anlage und Förderung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Extensivgrünlands (G212 nach BayKompV)

Es erfolgt die Ansaat auf einem vorbereitetem Saatbett mit einer autochthonen klee-freien Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von 30% der Herkunftsregion 16, Unterbayrische Hügel- und Plattenregion, Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen.

Bei Knappheit des Saatgutes sind gegebenenfalls Vorreservierungen erforderlich, alternativ kann eine Mähgutübertragung aus geeigneten, mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Spenderflächen zielführend sein.

Die Pflege der Wiesenfläche erfolgt durch eine ein bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge. Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

Folgende Hinweise sind bei der Pflege zu beachten:

- Anwendung insektenschonender Mähverfahren mittels Messerbalken (Balkenmäher). Keinesfalls zu verwenden sind Rotationsmäher oder Schlegelmulcher.
- Angepasste Mähzeiten und Mähwege (von innen nach außen). Optimal ist eine Mahd an bedeckten Tagen mit kühleren Temperaturen vor 9 Uhr oder nach 18 Uhr.
- Abtransport des Mähgutes nicht unmittelbar nach der Mahd, sondern erst an einem darauffolgenden Tag. Diese Vorgehensweise ist zwingend notwendig, um der im Lebensraum Wiese vorhandenen Insekten das Überleben zu sichern. Insekten und Schmetterlingsraupen habe so genügend Zeit zu ungemähten Flächen zu flüchten und werden nicht abtransportiert.
- Anwendung eines differenzierten Mähkonzepts: Belassung von ca. einem Drittel unbearbeiteter Fläche bei jeder Mahd, auch über den Winter; Mahd in Streifen, nicht in Vollfläche, Stichwort: „Mosaik“

Anmerkung: im Rahmen eines differenzierten Mähkonzepts kann die Mahd von Teilbereichen durchaus auch vor dem 15.06. naturschutzfachlich zielführend sein (Ausmagerung). Hierzu wird auf die Broschüre "Landshuter Leitfaden", der vom Landesbund für Vogelschutz Landshut herausgebracht wurde und qualifizierte Pflegehinweise gibt, verwiesen. Zum Download: <https://landshut.lbv.de/projekte/landshuter-leitfaden/>

Zusätzlich werden Strukturelemente wie Totholzhaufen, Wurzelstöcke und Steinschütungen gemäß textlicher Festsetzung eingebracht. Anzahl und Größe sind vor der Umsetzung mit der uNB, Landratsamt Landshut abzustimmen.

2) Entwicklung mesophiler Gebüsche und Waldmantelpflanzungen mit überwiegend 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 bei Sträuchern: vStr, mind. 4 Tr., 60-100, bei Gehölzen vHei, o.B., 200-250. Die Arten sind entsprechend der Artenlisten des Vorhabenbezogenen Bauungs-/ 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.

Entwicklungsziel:

- Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (Biotoptyp G212 nach BayKompV)
- Anlage von Gebüsch an trocken-warmer Standorte und Waldmantel als mind. 3-reihige Hecke, Breite mind. 5m (B112 nach BayKompV)

Zielerreichung:

Die Erreichung des Entwicklungszieles erfolgt nach 15 Jahren.

Die detaillierten Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Vilsbiburg für den BBP Stadtwerke Vilsbiburg sind der Anlage 3 zu entnehmen.

15.2 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 dem Landratsamt Landshut, untere 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.
- Das Landratsamt Landshut, 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 Sicherung der nach § 1a BauGB erforderlichen Ausgleichsfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, erfolgt mittels Städtebaulichem Vertrag zwischen Kommune und Veranlasser. Dies erfolgt auf Rechtsgrundlage des Art. 54 BayBO.

VERWENDETE UNTERLAGEN

16 QUELLEN

LITERATUR

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

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. 01. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. 01. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 08. 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. 02. 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08. 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. 12. 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. 12. 2022 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. 02. 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. 12. 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. 01. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. 02. 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. 11. 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 Gesetz vom 10. 03. 2023 [GVBl. S. 91] geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U], die durch § 2 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

GESETZ FÜR DEN AUSBAU ERNEUERBARER ENERGIEN [Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023] vom 21. 07. 2014 [BGBl. I S. 1066], das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 04. 01 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

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

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

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION 13: <https://www.region-landshut.bayern.org>