

GEMEINDE PFAFFING

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN PFAFFING

18. ÄNDERUNG IM BEREICH "Agri-Photovoltaikanlage Hart"

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Vorentwurf: 02.09.2025

Entwurf: 08.01.2026

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091
Huber.Planungs-GmbH@t-online.de

Teil I - Planungsbericht

0.0. Lage im Raum, Umgebung, Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Pfaffing (Landkreis Rosenheim) und ist damit Bestandteil der Region 18 Südostoberbayern.

Die Flächen in der Gemarkung Farrach liegen nördlich der Kreisstraße RO 43 bei Hart.

Bei der Planungsfläche handelt es sich um die Betriebsfläche eines ehemaligen, aufgelassenen landwirtschaftlichen Betriebs mit Wohnhaus, Stallungen, Nebengebäuden, Silos, Jauchegrube und Betriebsgebäuden mit Randbereichen. Im Norden und Westen befindet sich Wald, der erhalten bleibt und gleichzeitig der Einbindung der geplanten Agri-PV-Anlage in die Landschaft dient. Einige weitere Wohngebäude (Hart Nr. 2, 4, 6, 8, 10 und 12) befinden sich im Süden der geplanten Anlage.

Vor Planungsbeginn erfolgte eine Ortsbegehung, bei der die Hofstelle beseitigt und das Gelände bis zum Waldrand planiert war. Es bot sich eine bis zum Waldrand freie Planungsfläche dar, ohne Baum- und Strauchbewuchs.

Der überplante Bereich und seine Umgebung sind nicht von Schutz- und Vorranggebieten berührt. Seine Sonnenscheindauer wird mit 1650 bis 1699 h pro Jahr angegeben. In der PV-Freiflächenkulisse ist er von *voraussichtlich geeigneten Flächen* umgeben.

1.0. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Pfaffing hat am 05.06.2025 die Änderung ihres Flächennutzungsplanes als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Agri-Photovoltaikanlage Hart" beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 857/3 und Fl.Nr. 857/7 der Gemarkung Farrach. Der räumliche Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 1,50 ha auf. Auf den o.g. Grundstücken ist die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage geplant. Die Anlage wird mit einer festen Aufständering mit Modultischen errichtet (keine flächige Bodenversiegelung, Ständer gerammt oder überdeckte Punkt- / Streifenfundamente).

Agri-PV ist ein Konzept, das die Doppelnutzung von landwirtschaftlichen Flächen für den Anbau von Pflanzen und die Erzeugung von Solarstrom ermöglicht. Diese Technologie steigert die Flächeneffizienz, da wertvolle landwirtschaftliche Flächen doppelt genutzt werden.

Bauherr der Anlage ist die HWK Besitzgesellschaft mbH & Co. KG, Lehen 24, 83539 Pfaffing.

1.2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Pfaffing unterstützt die regenerative Energieerzeugung im Gemeindegebiet. Für die beabsichtigte Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinn von § 11 Abs. 2 BauNVO muss mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, damit ein nachfolgender Bebauungsplan gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Festsetzungen mit Angaben zur baulichen und sonstigen Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen sind die Grundlage für die Beurteilung der Agri-Photovoltaikanlage.

Die Anlage dient dem Eigenbedarf des nahe gelegenen Gewerbebetriebs.

2.0. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das zukünftige Sondergebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Mit der vorliegenden Planung wird diese Fläche zukünftig als Sonderbaufläche nach § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt (Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie; § 5 (2) Nr. 2 Buchst. b) BauGB - Photovoltaik). Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden hiermit geschaffen.

Abb. links [Ausschnitt derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan Pfaffing, OPLA](#)
Abb. rechts [Ausschnitt Änderung des Flächennutzungsplanes Pfaffing \(Vorentwurf\)](#)



3.0. Entwurf der Flächennutzungsplanänderung

3.1. Darstellungen und nachrichtliche Übernahme

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Sonderbaufläche nach § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt (Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie; § 5 (2) Nr. 2 Buchst. b) BauGB - Photovoltaik) ausgewiesen.

Zulässig ist die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage mit erforderlichem Kleinbauwerk (Trafo- und Wechselrichtergebäude), welches für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich ist, sowie Batteriespeichern.

Verkehrsflächen

Die Anlage wird von Westen über eine private Verkehrsfläche erschlossen.

Dieser Waldweg darf nicht ausgebaut / asphaltiert werden.

Grünordnung

Um die Randbereiche der Sonderbaufläche wird eine Grünfläche ausgewiesen.

Flächen für Wald

Bestehender Wald, Feldgehölze und Hecken im Westen und Norden der Anlage bleiben erhalten.

Nachrichtliche Übernahme

Eine Richtfunktrasse in Nord-Süd-Richtung wurde incl. beidseitiger Schutzzonen in die Planung nachrichtlich übernommen.

3.2. Rechtliche Grundlagen

Bauleitpläne für Freiflächen-PV-Anlagen müssen auf einer sachgerechten Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) beruhen und dürfen nicht in Widerspruch zu sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Verordnungen über Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebietsverordnungen) stehen.

Für nähere Erläuterungen zu naturschutzfachlichen bzw. wasserrechtlichen Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanung siehe Naturschutz | Energie-Atlas Bayern bzw. Wasserrecht | Energie-Atlas Bayern. Zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung siehe: Eingriffsregelung | Energie-Atlas Bayern.

Generell sind die allgemeinen Anforderungen nach §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Danach sind die Gemeinden verpflichtet, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung - auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz - zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB), die den Belangen der Baukultur sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ebenso gerecht wird, wie den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 5, 7 BauGB).

Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen insbesondere landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Diesen Nutzungsformen kommt im Rahmen der Abwägung somit ein besonderes Gewicht zu. Landwirtschaftlicher Boden überdurchschnittlicher Bonität ist besonders zu schützen.

Im Rahmen der o.a. Abwägungsentscheidung (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist ferner auch das interkommunale Abstimmungsgebot mit den betroffenen Nachbargemeinden zu beachten. Die Einbindung betroffener Nachbargemeinden ist als Abwägungsmaterial zu dokumentieren.

3.3. Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich werden gerammte Modultische in Reihen vorgesehen. Durch die Rammung werden Bodeneingriffe soweit möglich begrenzt.

Die Flächen der Anlage werden von Westen her erschlossen.

3.4. Blendwirkung und elektromagnetische Felder

Elektromagnetische Felder sind so herzustellen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden. Die Blendwirkung wird auf ein unerhebliches Maß vermindert. Im nachfolgenden Bebauungsplan wird dazu ein Blendgutachten vorgelegt.

3.5. Niederschlags- und Oberflächenwasser

Anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser wird breitflächig direkt auf dem Gelände versickert. Die Modultische sind technisch so zu gestalten, dass keine Schadstoffe in den Boden gelangen können.

3.6. Erschließung

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über einen bestehenden Gemeindeweg, der direkt am Grundstück vorbeiführt. Von hier aus führt ein bestehender, befestigter Waldweg zur Photovoltaikanlage, der nicht ausgebaut / asphaltiert werden darf.

Strom

Der erzeugte Strom wird über ein Einspeisekabel direkt in den nahe gelegenen Gewerbebetrieb geführt.

3.7. Kosten und Nachfolgelasten

Sämtliche Kosten für die Errichtung der Anlage werden durch den Maßnahmenträger getragen. Zwischen dem Maßnahmenträger und der Gemeinde Pfaffing wird hierzu ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

4.0. Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleich

Die Vorgaben lauten wie folgt:

[Hinweise zur Bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen, Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 05.12.2024]

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts und die dafür erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden grundsätzlich getrennt voneinander ermittelt.

4.1. Unerhebliche Beeinträchtigung, Vermeidung und Ausgleich Naturhaushalt

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob sich durch die PV-Freiflächenanlage voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergeben können und ob diese gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen soweit wie möglich vermieden werden können. Vermeidungsmaßnahmen sind rechtlich verbindlich zu sichern (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert im Rahmen der Eingriffsregelung zu bewerten.

4.1.1. Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen

- *Standortwahl unter Beachtung der Standorteignung*
- *Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z.B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler und Geotope, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG)*

Die vorliegende Planung beachtet die grundsätzlichen Vermeidungsmaßnahmen, sie wurden bei der Standortwahl berücksichtigt bzw. werden im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt.

4.1.2. Vereinfachtes Verfahren

für die rechtssichere Errichtung von PV-Freiflächenanlagen ohne Ausgleich des Naturhaushaltes und insbesondere ohne Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen

a) Allgemeine Voraussetzungen und Vorgaben für das vereinfachte Verfahren

- Der Ausgangszustand der Anlagenfläche (= Fläche der PV-Anlage einschließlich zugehöriger Eingrünung)*
 - gehört gemäß Biotopwertliste zu den Offenland-Biotop- und Nutzungstypen [Offenland-Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste mit einem Grundwert 3 Wertpunkte Spalte 1 Buchstaben A, G, O, P, V] und hat einen Grundwert von ≤ 3 Wertpunkten und*
 - hat im Übrigen für die Schutzgüter des Naturhaushalts nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung*
- Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine PV-Freiflächenanlage, für die folgendes gilt:*
 - keine Ost-West ausgerichteten Anlagen mit satteldachförmiger Anordnung der Module, bei der die von den Modulen in Anspruch genommene Grundfläche (Projektionsfläche) mehr als 60 Prozent der Grundfläche des Gesamtvorhabens (Anlagenfläche) in Anspruch nimmt und*
 - Gründung der Module mit Rammpfählen und*
 - Mindestabstand der Modulunterkante zum Boden: 80 cm.*

Die vorliegende Planung erfüllt die Voraussetzungen und Vorgaben zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens.

Der Ausgangszustand ist eine ehemalige landwirtschaftliche Betriebsfläche. Die Anlagenfläche hat für die Schutzbedürftigkeit des Naturhaushaltes derzeit nur geringe naturschutzfachliche Bedeutung, deshalb wurden die Gebäude und befestigten Betriebsflächen bereits beseitigt. Mit der geplanten PV-Anlage findet eine Aufwertung der Fläche statt. Der im Westen und Norden befindliche Wald bleibt erhalten.

b) Weitere Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren (sog. Anwendungsfall 1)

Unter Beachtung der folgenden Vorgaben liegen grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vor. In diesen Fällen entsteht diesbezüglich kein Ausgleichsbedarf. Darüber hinaus sind ggf. ergänzende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft in Abhängigkeit von den konkreten örtlichen Verhältnissen erforderlich (siehe Vermeidung und Ausgleich Landschaftsbild).

Vorgaben für Gestaltung und Betrieb der PV-Freiflächenanlage:

- Anlagenfläche: maximal 25 ha, davon*
- Anteil an Versiegelung auf der Anlagenfläche (beispielsweise durch Gebäude zur Netzverknüpfung, Energiespeicherung, befestigte Verkehrsflächen; Rammpfähle sind hiervon explizit ausgenommen): maximal 2,5 %.*

Wenn die weiteren Voraussetzungen von Anwendungsfall 1 nicht vorliegen, kann das vereinfachte Verfahren im Anwendungsfall 2 zum Tragen kommen. Die Voraussetzungen hierfür werden im Folgenden dargestellt. Es werden Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen definiert, bei deren Beachtung es im Hinblick auf den Naturhaushalt keines Ausgleichs bedarf. Zur Ermittlung des Umfangs der Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen wird ein vereinfachtes Berechnungsmodell zur Verfügung gestellt. Die Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden auf der Anlagenfläche (= Fläche der PV-Anlage einschließlich zugehöriger Eingrünung) umgesetzt. Die Maßnahmenfläche (= Fläche, auf der die erforderlichen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen umgesetzt werden) kann dabei zwischen den Modulreihen oder direkt angrenzend an die Modulreihen situiert werden. Darüber hinaus sind ggf. ergänzende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft erforderlich (s. Vermeidung und Ausgleich Landschaftsbild).

Die vorliegende Planung erfüllt die Voraussetzungen des Anwendungsfalles 1, deshalb ist kein Ausgleichsbedarf auszugleichen.

4.2. Vermeidung und Ausgleich Landschaftsbild

4.2.1. Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund ihrer technischen Gestalt sind PV-Freiflächenanlagen landschaftsfremde Objekte, die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die entscheidenden Kriterien für das Ausmaß an erheblichen Beeinträchtigungen sind der Wirkraum, der durch die Sichtbarkeit der Anlage in der Landschaft (Fern- und Nahsicht) bestimmt wird und der naturschutzfachliche Wert des Schutzguts Landschaftsbild in diesem Wirkraum unter Einbeziehung etwaiger Vorbelastungen. Diese Beeinträchtigungen gilt es soweit wie möglich zu vermeiden, dafür ist die Standortwahl das zentrale Instrument. Grundsätzlich ist die Standortwahl daher unter Beachtung der ausschließenden bzw. einschränkenden Kriterien zu treffen. Eine aktive räumliche und planerische Steuerungsmöglichkeit können Kommunen durch Erarbeitung eines städtebaulichen Standort- / Entwicklungskonzepts nutzen. Zusätzlich sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen in die Planung miteinbezogen werden:

- Erhalt wertvoller Landschaftselemente und Biotopstrukturen auf der bzw. angrenzend an die Anlagenfläche,*
- Anordnung der Module unter Einbeziehung des vorhandenen Reliefs und der Topographie,*

4.2.2. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzguts immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt.

Der Ausgleichsbedarf bemisst sich nach Art und Umfang der beeinträchtigten Funktionen des Landschaftsbildes. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

4.2.3. Ausgleichsmaßnahmen

Bei den PV-Freiflächenanlagen werden i.d.R. Maßnahmen benötigt, durch die die Neugestaltung des Landschaftsbildes an Ort und Stelle und eine möglichst gute Einbindung der Anlage in die Landschaft gelingt. Hierfür sind naturnahe Strukturelemente einzubringen:

- Pflanzung von Gehölzen bzw. Hecken zur Eingrünung oder Begrünung von Zäunen mit Kletterpflanzen. Für das Pflanzgut sind ausschließlich gebietseigene Arten zu verwenden.*
- Herstellung von naturnahen Strukturelementen wie z.B. blütenreiche Säume im Randbereich bzw. anschließend an die Anlagenfläche.*

Bestehende Landschaftselemente (Wald im Norden und Westen) sind im nachfolgenden Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

Die Module werden weitestgehend der Topographie und dem Relief entsprechend aufgestellt. Die Topographie wird nur im unumgänglichen Maß verändert.

Die Agri-PV-Anlage ist damit bestmöglich in die Landschaft eingebunden, das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt. Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Teil II - Umweltbericht

1.0. Einleitung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gem. §§ 2 (4) und 2a BauGB zu erstellen. Der Umweltbericht ist während des Aufstellungsverfahrens entsprechend dem jeweiligen Stand der Planung fortzuschreiben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Jedoch sind Freiflächen-Solaranlagen nicht als UVP-pflichtige Vorhaben in Anhang 1 UVPG aufgeführt; dies gilt auch für Agri-PV-Anlagen. Eine UVP-Vorprüfungspflicht könnte sich dann ergeben, wenn die Anlage eine Grundfläche von zwei bis zehn Hektar umfasst (Nr. 18.7.2 "Sonstige bauliche Anlagen", Anlage 1 zum UVPG), was im vorliegenden Fall aber mit ca. 1,5 ha Planungsfläche und ca. 0,8 ha Anlagenfläche unterschritten wird.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die nachfolgende Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem für die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs Baurecht zur Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage erlangt werden kann.

Die Anlage selbst soll als eine ökologisch hochwertig gestaltete und gepflegte Anlage hergestellt werden.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Ziel der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften und umweltgerechten Ordnung gesunder und gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die typische Eigenart der Region zu verlieren.

Ziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete - Natura 2000-Gebiete) sind von der vorliegenden Planung für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen. Die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

und ihre umweltrelevanten Ziele sind nachfolgend aufgeführt, sofern sie hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch die Art ihrer Berücksichtigung ist dargestellt.

Fachgesetze und Fachpläne	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Bauleitplan
Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan 18 Südostoberbayern	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LEP 6.2.3. (G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden. ▪ Regionalplan 18, 7.1 Z Die Energieversorgung der Region soll flächendeckend gesichert bleiben. Die weitere Entwicklung soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, die Energienachfrage zu verringern und verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen. Bauliche Maßnahmen sind so schonend wie möglich in die Landschaft einzupassen und entsprechend durchzuführen. Verteilungsleitungen sollen gebündelt werden. Landschaftlich besonders empfindliche Gebiete der Region sollen grundsätzlich von beeinträchtigenden Verteilungsleitungen freigehalten werden. 	<p>Die geplante Anlage ist auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte geplant. Sie soll als Agri-PV-Anlage geführt werden.</p> <p>Dem Ziel der Regionalplanung wird durch Standortwahl, Größe der Anlage und Ausführung entsprochen.</p>
BlmSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV GIRL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse ▪ Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete ▪ Beachtung des Trennungssatzes 	<p>Keine Genehmigungspflicht. Gemäß § 4 Abs. 1 BImSchG ist eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz nur erforderlich, wenn die Errichtung und der Betrieb der geplanten Anlage schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft gefährden kann. Die genehmigungsbedürftigen Anlagen sind in Anhang 1 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgeführt. Da weder Freiflächen-Solaranlagen noch Agri-PV-Anlagen Bestandteil dieser Liste sind, ist für die Errichtung und den Betrieb einer Agri-PV-Anlage keine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich.</p> <p>Zum Schutz angrenzender Wohnbebauung wird ein Blendgutachten erstellt.</p>

Fachgesetze und Fachpläne	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Bauleitplan
BBodSchG, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Boden ▪ Begrenzung der Versiegelung ▪ nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ▪ Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen ▪ Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden 	<p>Der sparsame Umgang mit Boden wurde mittels der Standortsuche berücksichtigt.</p> <p>Es werden keine Böden mit besonderer Funktionsbedeutung, z.B. Moorböden, oder Böden mit hoher Wasserspeichermöglichkeit beansprucht.</p> <p>Zusätzliche Flächenversiegelung wird vermieden; eine vorhandene Zufahrt zum Grundstück kann weiter genutzt werden. Die bestehende Versiegelung wird reduziert.</p>
WHG, BauGB, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasser- und Fließgewässerschutz ▪ Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete ▪ Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen ▪ Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge ▪ Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung 	<p>Während der Baumaßnahme und nach Fertigstellung der Baumaßnahme wird kein Grundwasser angeschnitten oder beeinflusst. Der Grundwasserabstand ist hoch.</p> <p>Es sind keine Oberflächengewässer (weder Still- noch Fließgewässer) betroffen.</p> <p>Es sind keine Überschwemmungs- oder Risikogebiete betroffen. Auf der Baufläche sind keine Sturzfluten zu erwarten.</p> <p>Oberflächenwasser wird innerhalb des Baugrundstücks über den belebten Oberboden versickert.</p> <p>Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Die Fläche ist kein Trinkwassereinzugsgebiet.</p> <p>Dem überplanten Gebiet kommt aufgrund seiner Lage und seiner derzeit ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. Es sind keine Kaltluftabzugschneisen betroffen.</p>
BayWaldG, Waldfunktionsplan Bayern	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der Waldflächen ▪ Erhalt der Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktion der Waldflächen ▪ Erhalt der Bedeutung für die biologische Vielfalt von Wäldern 	Vorhandener Wald wird erhalten.
BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV, FFH-Richtlinien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. ▪ Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung 	<p>Die Planungsfläche berührt weder Schutzgebiete des Naturschutzes, noch potentielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutz-Richtlinien) oder Biotope.</p> <p>Zum Schutz der Tierwelt wurde eine ökologische Untersuchung durchgeführt und die darin vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz der Tierwelt durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen übernommen; sie werden im Bebauungsplan festgesetzt.</p>

	<p>von Natur und Landschaft.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten. 	
BayDSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege 	<p>Bodendenkmäler sind im Denkmalatlas im Planungsbereich nicht verzeichnet. Art. 8 BayDSchG ist stets zu beachten. Baudenkmäler und ihre Sichtachsen werden von der Planung ebenfalls nicht berührt.</p>
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	<p>Darstellung des Änderungsbereichs derzeit als Fläche für die Landwirtschaft mit Flächen für Wald im Norden und Westen.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird als vorbereitender Bauleitplan für diesen Bereich geändert. Die falsche Darstellung der Fläche für Wald wird mit der Änderung korrigiert, wobei der vorhandene Wald erhalten wird.</p>

2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ, wobei fünf Stufen unterschieden werden (erhebliche Verbesserung | geringe Verbesserung | keine Auswirkungen, unerheblich | geringe Auswirkungen | erhebliche Auswirkungen). Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand zu Planungsbeginn (beseitigte Hofstelle, bis zum Waldrand planiertes Gelände, frei von Baum- und Strauchbewuchs).

Schutzgut Boden	
Beschreibung [Bestand]	Im überplanten Gebiet kommt vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) vor [30b]. Quelle: Übersichtsbodenkarte von Bayern, M. 1:25.000, Bayernatlas
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]	<p>Baubedingt Im Bereich der geplanten Agri-Photovoltaikanlage wird das Schutzgut Boden durch erforderliche Maschinen entsprechend verdichtet (Fahrspuren usw.). Das Befahren entspricht jedoch der bisherigen Nutzung mit landwirtschaftlichen Geräten. Die Auswirkungen können als <u>gering</u> eingestuft werden.</p> <p>Anlagebedingt Die Modultische werden mit Schraub- oder Rammfundamenten aufgestellt. Eine Versiegelung mit Betonfundamenten wird so vermieden. Eine Überbauung des Bodens erfolgt nur im Bereich der geplanten baulichen Anlagen und wird durch eine max. Grundfläche (ca. 200 qm) begrenzt. Geländemodellierungen sind nicht erforderlich. Die Auswirkungen können als <u>gering</u> eingestuft werden.</p> <p>Betriebsbedingt Das ehemalige Betriebsgelände kann sich für die Dauer des Anlagenbetriebes regenerieren. Zwischen und unter den Modulreihen erfolgt die Entwicklung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Auswirkungen können als <u>erhebliche Verbesserung</u> eingestuft werden.</p>
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]	Auswirkungen auf das Schutzgut gesamt: gering

Schutzgut Klima und Luft	
Beschreibung [Bestand]	Das überplante Gebiet dient der Kaltluftproduktion.
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]	<p>Baubedingt Durch den Bau der Agri-Photovoltaikanlage entstehen durch die Anlieferung von Material als auch durch Staubentwicklung temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte Belastung für angrenzende Anlieger dar. Die Auswirkungen können als <u>gering</u> eingestuft werden.</p> <p>Anlagebedingt Im Bereich der geplanten Anlage ist mit einem geringen Versiegelungsgrad zu rechnen. Durch die Modulbauweise werden zwar Flächen überbaut, jedoch erfolgt keine Versiegelung durch erforderliche Fundamente. Nur im Bereich notwendiger baulicher Anlagen ist eine Versiegelung / Überbauung bis zu ca. 200 qm zulässig. Hierdurch kann sich der Bereich entsprechend aufheizen. Die Versiegelung der Flächen und damit die Aufheizung ist aber gegenüber dem bisherigen Zustand (landwirtschaftliche Betriebsstelle) als äußerst gering einzustufen. Die Auswirkungen können als <u>gering</u> eingestuft werden.</p> <p>Betriebsbedingt Die Agri-Photovoltaikanlage schafft durch die Modulreihen einen Wechsel zwischen beschatteten und unbeschatteten Bereichen. Dies führt zu einem kleinräumigen Wechsel des Mikroklimas. Die Auswirkungen können als <u>gering</u> eingestuft werden.</p>
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]	Auswirkungen auf das Schutzgut gesamt: gering

Schutzgut Wasser	
Beschreibung [Bestand]	Das überplante Gebiet weist einen hohen Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]	<p>Baubedingt Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist nicht anzunehmen. Durch den Abbruch von Gebäuden und ehemaligen Betriebs- und Verkehrsflächen kann Oberflächenwasser wieder direkt in Grund und Boden versickern. Die Auswirkungen können als <u>gering</u> eingestuft werden.</p> <p>Anlagebedingt Anfallendes Niederschlagswasser wird breitflächig über den belebten Oberboden versickert. Durch den Abbruch von Gebäuden und ehemaligen Betriebs- und Verkehrsflächen kann Oberflächenwasser wieder direkt in Grund und Boden versickern. Die Auswirkungen können als <u>gering</u> eingestuft werden.</p> <p>Betriebsbedingt Durch die Beseitigung von Gebäuden und befestigten Flächen findet zukünftig nur noch landwirtschaftliche Nutzung statt. Die Auswirkungen können als <u>erhebliche Verbesserung</u> eingestuft werden.</p>
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]	Auswirkungen auf das Schutzgut gesamt: unerheblich

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Beschreibung [Bestand]	<p>Das überplante Gebiet ist ein aufgelassener, abgeräumter landwirtschaftlicher Betriebsstandort. Naturschutzfachlich bedeutsame Tier- und Pflanzenarten kommen nicht vor. Waldflächen (im Westen und Norden) werden nicht beeinträchtigt bzw. uneingeschränkt erhalten.</p> <p>Zur Beurteilung der Planungsfläche erfolgte zudem eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (siehe unten), deren Ergebnisse auch in der nachfolgenden Bebauungsplanung berücksichtigt werden.</p>
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]	<p>Baubedingt Möglich sind Lebensraumverluste oder indirekte Wirkungen durch Ablagerung von Baumaterial und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen. Außerdem kommt es während der Bauzeit zu Störungen angrenzender Flächen, insbesondere von Tierarten durch Lärmimmissionen (z.B. Baulärm), durch Erschütterungen (z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten) und visuelle Störungen (z.B. Bewegung der Baumaschinen, Lichtreflexe u.ä.) auf die bestehenden Gebäudeflächen. Die Auswirkungen können als <u>gering</u> eingestuft werden.</p> <p>Anlagebedingt Durch den Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage gehen Lebensraumfunktionen mit geringer Bedeutung verloren. Die Flächen unter den Modulen und zwischen den Modulreihen werden künftig landwirtschaftlich genutzt, so dass sich hier aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollere Lebensräume einstellen. Eine Erhöhung der Lebensraumausstattung für Flora und Fauna wird sich hierdurch einstellen. Die Auswirkungen können als <u>gering</u> eingestuft werden.</p> <p>Betriebsbedingt Anstelle Betriebsgebäuden und -flächen nun offene Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Die Auswirkungen können als <u>gering</u> eingestuft werden.</p>
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]	Auswirkungen auf das Schutzgut gesamt: gering
artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 28.11.2025 KARTIERUNGSBÜRO HINTSCHE GMBH, BRUCKMÜHL - Auszug -	<p>FAZIT - Die Planungsfläche selbst ist für saP-relevante Arten wenig geeignet. Allerdings bieten die angrenzenden Offenlandflächen Lebensraumstrukturen für Feld- und Wiesenbrüter wie Feldlerche und Kiebitz. Auch der Waldrandbereich bietet potenzielle Habitatstrukturen für Fledermäuse, Haselmaus und Vögel. Da Störwirkungen, ggf. daraus folgende Verluste von Fortpflanzungshabitaten nicht völlig ausgeschlossen werden können, ist zur Ermittlung möglicher Betroffenheiten und Maßnahmen zum Artenschutz eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit vertiefenden Untersuchungen zu Vögeln, Fledermäusen und Haselmaus notwendig.</p> <p>Um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, müssen folgende Vorkehrungen durchgeführt werden: Vermeidungsmaßnahme V 1: Fäll- und Rückschnittsfrist für Gehölze und Abbruchfrist für Gebäude</p>

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)	
Beschreibung [Bestand]	Das überplante Gebiet (ehem. landwirtschaftlicher Betrieb, an einen Feldweg angrenzend) hat nur wenig Erholungsfunktion. Für eine naturbezogene Erholung ist es nur wenig geeignet.
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]	<p>Baubedingt Mit bauzeitlichen Lärm- und Staubbelastungen durch den Baustellenbetrieb ist zu rechnen. Diese beschränken sich jedoch nur auf das Baufeld sowie die Zufahrt und die Bauzeit. Die Auswirkungen können als <u>gering</u> eingestuft werden.</p> <p>Anlagebedingt & Betriebsbedingt Durch die Verwendung blendfreier Module werden Blendwirkungen auf ein unerhebliches Maß reduziert. Lärmemissionen gehen von der Anlage nicht aus. Die Auswirkungen können als <u>gering</u> eingestuft werden.</p>
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]	Auswirkungen auf das Schutzgut gesamt: gering
Schutzgut Landschaft	
Beschreibung [Bestand]	Beim überplanten Gebiet handelt es sich um einen ehem. landwirtschaftlichen Betrieb. Es ist von keinem Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht betroffen. Die Planungsfläche ist auf zwei Seiten von Wald umgeben.
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]	<p>Baubedingt Mit der Agri-Photovoltaikanlage verändert sich das Landschaftsbild. Freiflächen bzw. ehemalige landwirtschaftliche Betriebsflächen werden in Anspruch genommen. Die Auswirkungen können als <u>mittel erheblich</u> eingestuft werden.</p> <p>Anlagebedingt & Betriebsbedingt In die Landschaft wird anstelle eines ehem. landwirtschaftlichen Betriebs eine technische Anlage eingefügt. Durch Vermeidungsmaßnahmen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die im Norden und Westen befindlichen Gehölze (Wald) können die Auswirkungen als <u>gering erheblich</u> eingestuft werden.</p>
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]	Auswirkungen auf das Schutzgut gesamt: gering

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Beschreibung [Bestand]	Der Bayerische Denkmalatlas weist für das überplante Gebiet keine Bau- und Bodendenkmäler sowie Ensembles und besonders landschaftsprägende Denkmäler aus. Blickbeziehungen auf Denkmäler werden daher keine unterbrochen. Nächstgelegenes Bodendenkmal sind beidseits der südlich verlaufenden Kreisstraße RO43 verebnete Grabhügel und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, D-1-7938-0087.
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]	Baubedingt & Anlagebedingt & Betriebsbedingt Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage kommen unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Art. 8 (1) (2) BayDSchG). Die Auswirkungen können als <u>gering bis unerheblich</u> eingestuft werden.
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]	Auswirkungen auf das Schutzgut gesamt: <p style="text-align: right;">gering bis unerheblich</p>
Wechselwirkungen	Durch die Umwandlung der überplanten Fläche von ehem. landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und Betriebsflächen in Extensivgrünland kann sich das Schutzgut Boden regenerieren.

3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin eine aufgelassene landwirtschaftliche Betriebsstätte darstellen, die dem Verfall preisgegeben wäre.

4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan aufzunehmen.

4.2. Ausgleich

Für die Anlage ist kein Ausgleich erforderlich.

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant, da es sich um die Planung eines konkreten Vorhabens zur Eigenversorgung des angrenzenden Betriebs handelt.

6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es wurde keine besondere Methodik angewendet.

Die Planung orientiert sich an den ministeriellen Hinweisen und ergänzenden Informationen der Themenplattform für das Planen und Genehmigen von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Bayern (www.energieatlas.bayern.de).

Verbal argumentative Darstellungen wurden nach dem Leitfaden *Umweltbericht in der Praxis* des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz ermittelt.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich nicht.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c Satz 1 BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB.

Da bei Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nicht zu erwarten sind, können sich die Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Umsetzung dieser grünordnerischen Maßnahmen beschränken.

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung soll als Sondergebiet für eine Agri-Photovoltaikanlage ausgewiesen werden. Die überplanten Flächen werden aktuell nicht genutzt (ehem. landwirtschaftlicher Betrieb, der verfiel und vor Planungsbeginn beseitigt wurde) Grünordnerische Festsetzungen des nachfolgenden Bebauungsplanes dienen der Aufwertung des Lebensraums. Das Schutzgut Boden kann sich regenerieren.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Einzelnen:

Boden	gering
Klima und Luft	gering
Grundwasser	unerheblich
Oberflächenwasser	unerheblich
Arten und Lebensräume	gering
Mensch	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering bis unerheblich

Durch die Beseitigung (auch des kontaminierten Bodens) und Renaturierung findet doch in allen Punkten eine Verbesserung statt.

Pfaffing,

Rosenheim, 08.01.2026

Niedermeier

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH