

## Bebauungsplan "Agri-PV-Hart" Gemeinde Pfaffing



## BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „Agri-PV-Hart“

1. Fassung (Vorentwurf):	12.03.2026
2. Fassung (Entwurf):	xx.xx.xxxx
Satzung i.d.F.v.	xx.xx.xxxx

<b>A</b>	<b>Präambel</b>	<b>04</b>
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>05</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans</b>	<b>05</b>
1.1	Anlass der Ausstellung	05
1.2	Städtebauliches Ziel der Planung	05
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Standorts</b>	<b>06</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>06</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	06
3.2	Bauweise	06
3.3	Verkehr	06
3.4	Einspeisung	06
3.5	Oberflächenwasser	06
3.6	Immissionsschutz	06
3.7	Artenschutz	07
3.8	Kosten und Nachfolgelasten	07
<b>4</b>	<b>Ziele der Raumordnung</b>	<b>07</b>
<b>5</b>	<b>Ausgleichsfläche</b>	<b>07</b>
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>08</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>08</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Planung</b>	<b>08</b>
2.1	Angaben zur Lage und zum Bestand	08
2.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	08
2.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	10
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>11</b>
3.1	Schutzgut Boden	11
3.2	Schutzgut Wasser	11
3.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	12
3.4	Schutzgut Klima und Luft	32
3.5	Schutzgut Mensch	14
3.6	Schutzgut Landschaft	14
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>16</b>

<b>6</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>16</b>
6.1	Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen	16
6.2	Verbindliche Vermeidungsmaßnahmen	17
6.3	Ausgleich	17
6.4	Landschaftsbild	18
<b>7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>18</b>
7.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	18
7.2	Maßnahmen zur Überwachung	18
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>20</b>

## A Präambel

Der Bebauungsplan umfasst folgende innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken:

Fl.-Nr. 857/3 und 857/7 der Gemarkung Farrach

Die Gemeinde Pfaffing erlässt im Regelverfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

S a t z u n g.

Bestandteile der Satzung sind:

- der Bebauungsplan „Agri-PV-Hart“ in der Fassung vom 12.03.2026
- die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 12.03.2026

Fertigungsdaten:

Vorentwurf: 12.03.2026

Entwurf: xx.xx.xxxx

**Satzung i.d.F.v. xx.xx.xxxx**

## B Begründung

### 1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Pfaffing hat beschlossen, den Bebauungsplan „Agri-PV-Hart“ mit integrierter Grünordnung aufzustellen.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 15.190 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

- 9.680 m<sup>2</sup> Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (eingezäunte Fläche = Basisfläche)
- 4.940 m<sup>2</sup> Waldfläche
- 280 m<sup>2</sup> Eingrünung
- 290 m<sup>2</sup> sonstige Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 857/3 und 857/7 der Gemarkung Farrach. Der Flächennutzungsplan für den Bereich „Agri-Photovoltaikanlage Hart“ wird aktuell in einem separaten Verfahren geändert.

#### 1.2 Städtebauliches Ziel der Planung

Die Gemeinde Pfaffing unterstützt die Förderung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet.

Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sind:

- Relativ ebenes Grundstück bzw. solartechnisch geeignete Neigung
- Kurze Anbindungsmöglichkeit an das bestehende Stromnetz bzw. Abnehmer vor Ort
- Verfügbares Grundstück

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen gemäß LEP 6.2.3 G möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden, da diese das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen können. Laut Begründung des LEP zählen zu den vorbelasteten Standorten im Sinne einer Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes zum Beispiel Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte.

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.1 G).

Bei dem geplanten Standort handelt es sich **nicht** um einen vorbelasteten Standort, jedoch wird das Landschaftsbild in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt, so dass dieser Standort für eine Freiflächenphotovoltaikanlage geeignet ist. Des Weiteren soll die Photovoltaikanlage als Agri-PV Anlage genutzt werden und dem benachbarten Unternehmen Alpenhain Strom zur Verfügung stellen.

Im Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Photovoltaikanlage geschaffen. Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit. Danach wird das Grundstück wieder der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt. **Der Rückbau nach Betriebsende wird im Städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde und im Bebauungsplan unter Punkt 4.1 mit Festlegung der Folgenutzung festgesetzt.**

### 2 Beschreibung des Standorts

Der geplante Standort befindet sich südlich von Pfaffing auf einer landwirtschaftlichen Fläche, die lange Zeit als Hofstelle genutzt und mittlerweile rückgebaut wurde. Das Plangebiet liegt in keinem besonders schützenswerten Landschaftsteil.

### **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan, der in einem separaten Verfahren geändert wird, entwickelt. Die Bauleitplanung ist erforderlich (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Die Gemeinde Pfaffing ist planungsbefugt, da sie hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann. Im Rahmen des planerischen Ermessens berücksichtigt die Gemeinde Pfaffing das städtebauliche Ziel des Klimaschutzes (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) und der Nutzung erneuerbarer Energien als Belang des Umweltschutzes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb eine Photovoltaikanlage und für die Nutzung als Agri-PV-Anlage (Freiflächenphotovoltaikanlage mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung) erforderlich sind. Dies ist eine Trafostation/Übergabestation und ein Viehunterstand. Die Grundfläche der baulichen Anlagen darf einen Wert von 57 m<sup>2</sup> (45 m<sup>2</sup> für Trafostation/Übergabestation und 12 m<sup>2</sup> für Viehunterstand) nicht überschreiten.

#### **3.2 Bauweise**

Die max. Modulhöhe wird im Sondergebiet auf 3,7 m festgesetzt. Die max. Firsthöhe der Baulichen Anlagen wird auf 3 m festgesetzt. Der Abstand zwischen Boden und Unterkante der Modul- bzw. Haltekonstruktion beträgt mindestens 2,10 cm.

#### **3.3 Verkehr**

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße nach Hart über einen bestehenden Feldweg.

#### **3.4 Einspeisung**

Der Strom wird über eine neu zu errichtende Leitung der benachbarten Firma Alpenhain zur Verfügung gestellt.

#### **3.5 Oberflächenwasser**

Das Niederschlagswasser aus dem Sondergebiet wird breitflächig versickert.

#### **3.6 Immissionsschutz**

Die Anlage wird nach Süden ausgerichtet. Die Blendwirkung liegt auf Grund der Anlage einer südlichen Hecke von 2,5m unter den gesetzlich festgelegten Grenzwerten.

#### **3.7 Artenschutz**

Auf der Fläche sind im Bezug auf den Artenschutz keine Verbotstatbestände zu erwarten.

#### **3.8 Kosten und Nachfolgelasten**

Sämtliche Kosten der Maßnahme werden durch den Maßnahmenträger und den Betreiber getragen. Der Gemeinde Pfaffing entstehen keine Folgekosten.

#### 4 Ziele der Raumordnung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Die weitere Entwicklung der Energieversorgung der Region soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 7.1 Z). Neben der Energieeinsparung kommt der Sonnenenergie in der Region besondere Bedeutung zu (vgl. RP 18 B V 7.2 Z). Die geplante Errichtung der Photovoltaikanlage entspricht grundsätzlich den genannten raumordnerischen Erfordernissen der Energieversorgung. Die Bauleitplanung ist auch hinsichtlich der Ziele der Raumordnung in Bezug auf Erholung und Tourismus angepasst.

Das Ziel in Teil B Ziff. VI des Regionalplans Südostbayern, dass raumbedeutsame Planungen nur unter besonderer Berücksichtigung von Tourismus und Erholung sowie des Landschaftscharakters und des Naturhaushalts vorgesehen werden (teil B, Ziff VI. 3 (Z)), wird in der Begründung berücksichtigt. Im Umweltbericht wird festgestellt, dass die Fläche **aktuell keine Erholungsfunktion** hat.

#### 5 Ausgleichsfläche

Auf Grund der Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 zur Bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Der Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt verbal-argumentativ (siehe Umweltbericht).

## C Umweltbericht

### 1 Einleitung

Südlich von Pfaffing soll bei Hart eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden. Die Freiflächen-Photovoltaikanlage wird durch eine ortsansässige Firma realisiert und soll als Agri-PV betrieben werden,

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Agri-PV-Hart“ will die Gemeinde Pfaffing Baurecht schaffen. Deswegen wird auch der Flächennutzungsplan für das Plangebiet in einem separaten Verfahren geändert.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

## 2 Beschreibung der Planung

### 2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand

#### Lage



Abb. 1: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet liegt südlich von Pfaffing bei Hart. Die Erschließung erfolgt über eine vorhandene Gemeindeverbindungsstraße.

Bestand

Abb. 2: Darstellung des Bestands im Luftbild

Das Plangebiet besteht aus einer ehemaligen Hofstelle. Die landwirtschaftlichen Gebäude wurden bereits rückgebaut. Die Flächen sollen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Im Norden und Osten grenzt Wald an. Im Süden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Südwesten grenzt ein Privatgrundstück mit einem Einfamilienhaus an das Plangebiet an. Das Gebiet wird über einen bestehenden Feldweg erschlossen.



Abb. 3: Plangebiet Blick nach Süden



Abb. 4: Westliche Nachbarbebauung

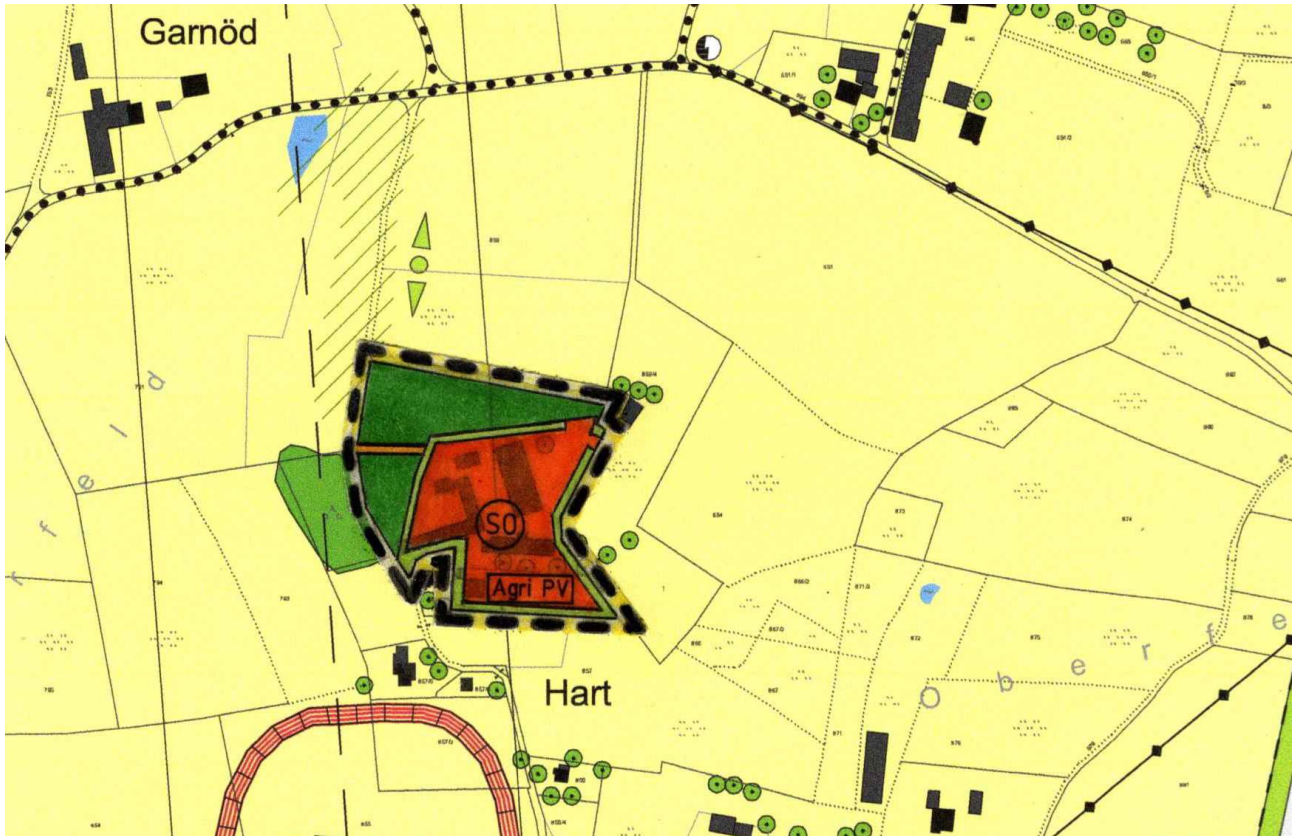


Abb. 5: Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird in einem separaten Verfahren angepasst. Das Plangebiet wird als Sondergebiet dargestellt.

## 2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

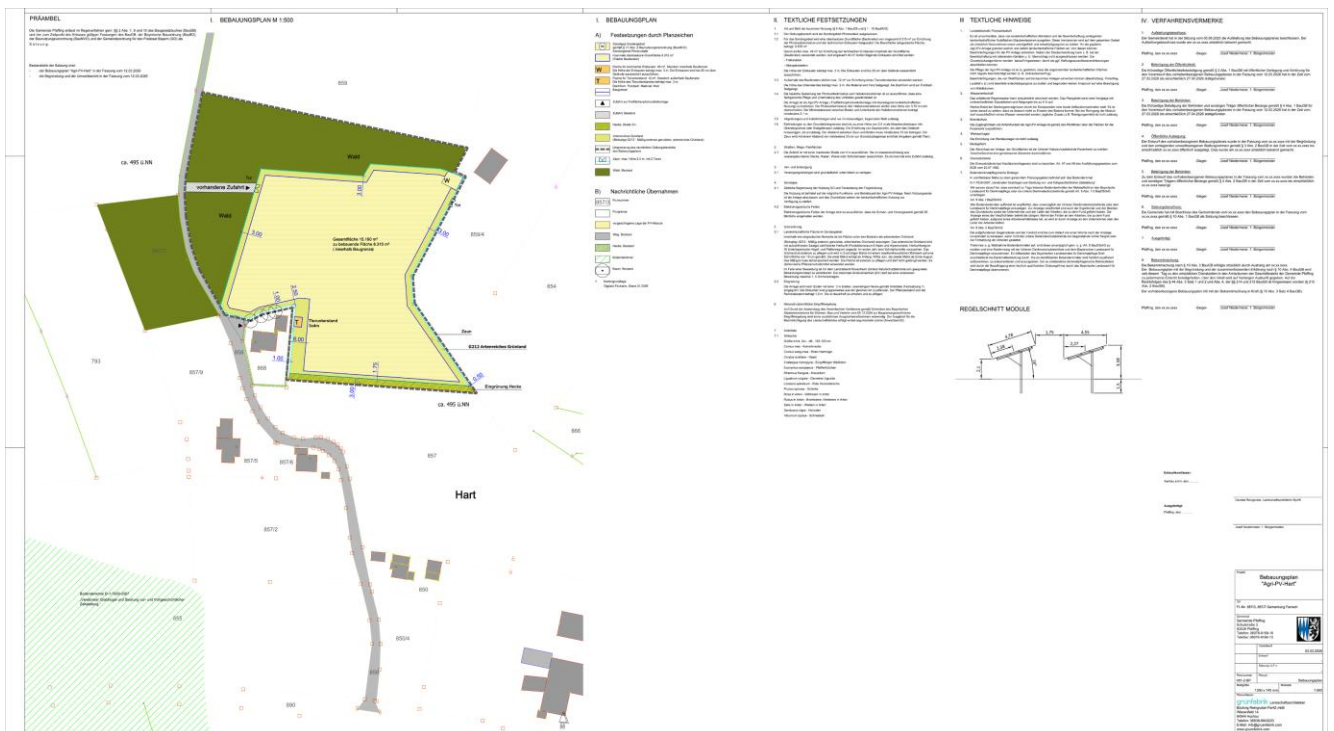


Abb. 6: Bebauungsplan „Agri-PV-Hart“

Inhalt

Der Bebauungsplan „Agri-PV-Hart“ weist folgende Nutzungen aus:

- 9.680 m<sup>2</sup> Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (eingezäunte Fläche = Basisfläche)
- 4.940 m<sup>2</sup> Waldfläche
- 280 m<sup>2</sup> Eingrünung
- 290 m<sup>2</sup> sonstige Flächen

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 15.190 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 857/3, 857/7, Gemarkung Farrach. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den westlichen Feldweg. Der Grünstreifen nach Süden dient als Eingrünung. Im Norden und Westen schließen vorhanden Waldflächen an. Nach Osten und Süden geht das Plangebiet in die freie Kulturlandschaft über. Durch die südliche Eingrünung wird das Gebiet mit neuen Biotopstrukturen angereichert.

Ziel

Hauptziel des Bebauungsplans ist es, die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu zu schaffen.

Ziel der Neuausweisung der Sondergebietsfläche ist die Förderung von regenerativen Energien.

Hauptziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine Integration des Sondergebiets und die Schaffung von neuen Lebensräumen.

Das vorgesehene Sondergebiet soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter geringgehalten werden.

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

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. Auf Grund der Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 zur Bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden als Festsetzungen rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden auch die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt.

## **3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

### **3.1 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichsten bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Bestand

Gemäß Bodenkarte (1:25000) ist im Planungsgebiet vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) vorhanden. Das Planungsgebiet fällt nach Südosten leicht ab. Nach Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Das Grundstück war ursprünglich zum größten Teil versiegelt. Beim Abriss der Hofstelle wurden die vorhandenen Altlasten

entsorgt. In der näheren Umgebung befindet sich ein Bodendenkmal, auf das unter Punkt 3.7 detailliert eingegangen wird.

#### Baubedingte Auswirkungen

Der vorhandene Boden wurde durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits stark beeinträchtigt, so dass die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage, der Zaunanlage und der Trafostation keine weiteren negativen Auswirkungen hat. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und der Errichtung der Haltekonstruktionen kommt es zu einer Bodenverdichtung bzw. zu einer kurzzeitigen Beeinträchtigung des Unterbodens durch das Rammen der Haltekonstruktionen. Da es sich im Wesentlichen um geringe Eingriffe handelt, sind **keine baubedingten Auswirkungen** zu erwarten.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Anlage einer extensiven Wiese unter den Modulen und die Anlage einer Eingrünung hat positive Auswirkungen auf den Boden und die bodenökologischen Funktionen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt. Dies hat auf den Boden und die bodenökologischen Funktionen weitere positive Auswirkungen, so dass **anlage- und betriebsbedingt keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden** zu erwarten sind.

#### Ergebnis

Auf Grund der geringen Eingriffe in die Bodenstruktur sind **baubedingt und anlage- und betriebsbedingt keine Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### 3.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

#### Bestand

In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer. Im Plangebiet besteht ein hoher Grundwasserflurabstand. Das nächste Wasserschutzgebiet befindet sich in ausreichender Entfernung.

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer kurzfristigen Verdichtung des Bodens. Die gesamte Fläche wird durch Haltekonstruktionen, Zaunfundamente und Trafostation geringfügig versiegelt. In weiten Teilen wird jedoch entsiegelt und neuer Oberboden aufgetragen, so dass die **baubedingten Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser als **gering** einzustufen sind.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird durch Haltekonstruktionen, Zaunfundamente und Technikgebäude nur geringfügig versiegelt. Das anfallende Niederschlagswasser kann breitflächig versickert werden. Die landwirtschaftliche Nutzung wird weiter extensiv fortgeführt, so dass die **anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser **gering** sind.

#### Ergebnis

Auf das **Schutzgut Wasser** sind **bau-, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

### 3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

#### Bestand

Das Plangebiet besteht aus einem aufgelassenen und abgeräumten landwirtschaftlichen Betriebsstandort. Es gibt keine Bestandsvegetation. Durch die ehemalige intensive landwirtschaftliche Nutzung ist auf der Fläche keine Biotopfunktion vorhanden und die reale Vegetation weicht stark von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Die vorhandenen Waldflächen werden zum größten Teil erhalten. Im näheren Umkreis des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete. Die Fläche stellt keinen potentiellen Lebensraum für Tiere dar.

#### Baubedingte Auswirkungen

Das Plangebiet besteht aus einer ehemaligen Hofstelle. Durch die Anlage der Module kommt es baubedingt zu keinem Verlust an Vegetationsflächen und zu keiner Beeinträchtigung der vorhandenen Arten, so dass für das Schutzgut **Arten und Lebensräume keine baubedingten Auswirkungen** zu erwarten sind.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf lange Sicht hin kommen durch die geplante Eingrünung und durch die Anlage einer artenreichen Wiese Biotopstrukturen im Plangebiet hinzu, so dass sich dadurch die Artenvielfalt erhöht. Deswegen ist für das Schutzgut **Arten und Lebensräume anlage- und betriebsbedingt ebenfalls keine Beeinträchtigung** zu erwarten.

#### Ergebnis

**Bau-, anlage- und betriebsbedingt** sind für das **Schutzgut Arten und Lebensräume** keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen

#### Bestand

Auf dem Gelände befindet sich im Moment keine Vegetation, so dass die Funktion der Luftreinhaltung nicht erfüllt ist. Der vorhandene Wald im Norden und Westen wird weitestgehend erhalten. Die Fläche liegt zudem in keinem wichtigen Belüftungskorridor.

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Insgesamt sind **baubedingt** allenfalls nur **geringe Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung der Anlage wird die Fläche geringfügig versiegelt. Zum größten Teil wird die Fläche entsiegelt, so dass **anlage- und betriebsbedingt** Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten sind.

Ergebnis

Im Ergebnis sind **bau-, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

**3.5 Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Es geht sowohl um den Schutz vor schädlichen Einwirkungen, insbesondere Lärm, Erschütterungen, Schadstoff- und Staubimmissionen, um die Sicherung geeigneter Erholungsmöglichkeiten und um die Sicherung der Wohnumfeldqualität.

Bestand

Der nächste Anwohner befindet sich unmittelbar an der Südwestecke des Plangebietes. Weitere Anwohner befinden sich südlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 30m. Mit Planungsbeginn wurden die Anwohner bereits in die Planung eingebunden und Vermeidungsmaßnahmen ergriffen. Ebenso wurde ein Blendgutachten angefertigt mit dem Ergebnis, dass die Blendwirkung bei einer Höhe der Eingrünung von 2,5m unter den festgelegten Grenzwerten in Höhe von 30 Minuten täglich und 1800 Minuten pro Jahr liegt (Blendgutachten Kumandra Energy GmbH, Traunstein). Das Plangebiet hat im Bestand keine Erholungsfunktion.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase entstehen kurzfristig Lärm und Abgase. Die vorhandenen Wege können weiter ohne Einschränkungen genutzt werden. Somit ist **baubedingt** mit einer **geringen Belastung** für die Bevölkerung zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Zuge der Neuanlage der Photovoltaikanlage wird auf der Südseite eine Eingrünung und im Bereich der Module eine artenreiche Wiese etabliert. Es kommen neuen Landschaftselemente in Form von Gehölzpflanzungen und Ansaaten hinzu, so dass **anlage- und betriebsbedingt** mit **geringen Auswirkungen** auf den Menschen zu rechnen ist.

Ergebnis

Insgesamt ist die Intensität der hier aufgezeigten Belastungen gering, so dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** sind die **bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen** daher als **gering** einzustufen.

**3.6 Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum D66 Voralpines Moor- und Hügelland. Die unmittelbare Umgebung wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch ein Waldstück im Norden und Westen geprägt. Beim überplanten Gebiet handelt es sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb. Der Waldgürtel bleibt größtenteils bestehen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase werden sich im Plangebiet vor allem visuelle Veränderungen vollziehen, da auf der Fläche Module errichtet werden. Entlang der Südseite wird das Plangebiet jedoch eingegrünt, so dass **baubedingt** mit **mittleren Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Zeit wird die Freiflächenphotovoltaikanlage durch die südliche Hecke zusätzlich eingegrünt. Unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung entstehen **anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaft.

#### Ergebnis

Das Plangebiet wird durch die Eingrünung in die Landschaft integriert. Somit sind die **baubedingten Auswirkungen** auf das Schutzgebiet Landschaft als **mittel** und die **anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaft als **gering** einzustufen.

### 3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzziel des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

#### Bestand

Südlich des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal D-1-7938-0087 Verebnete Grabhügel und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

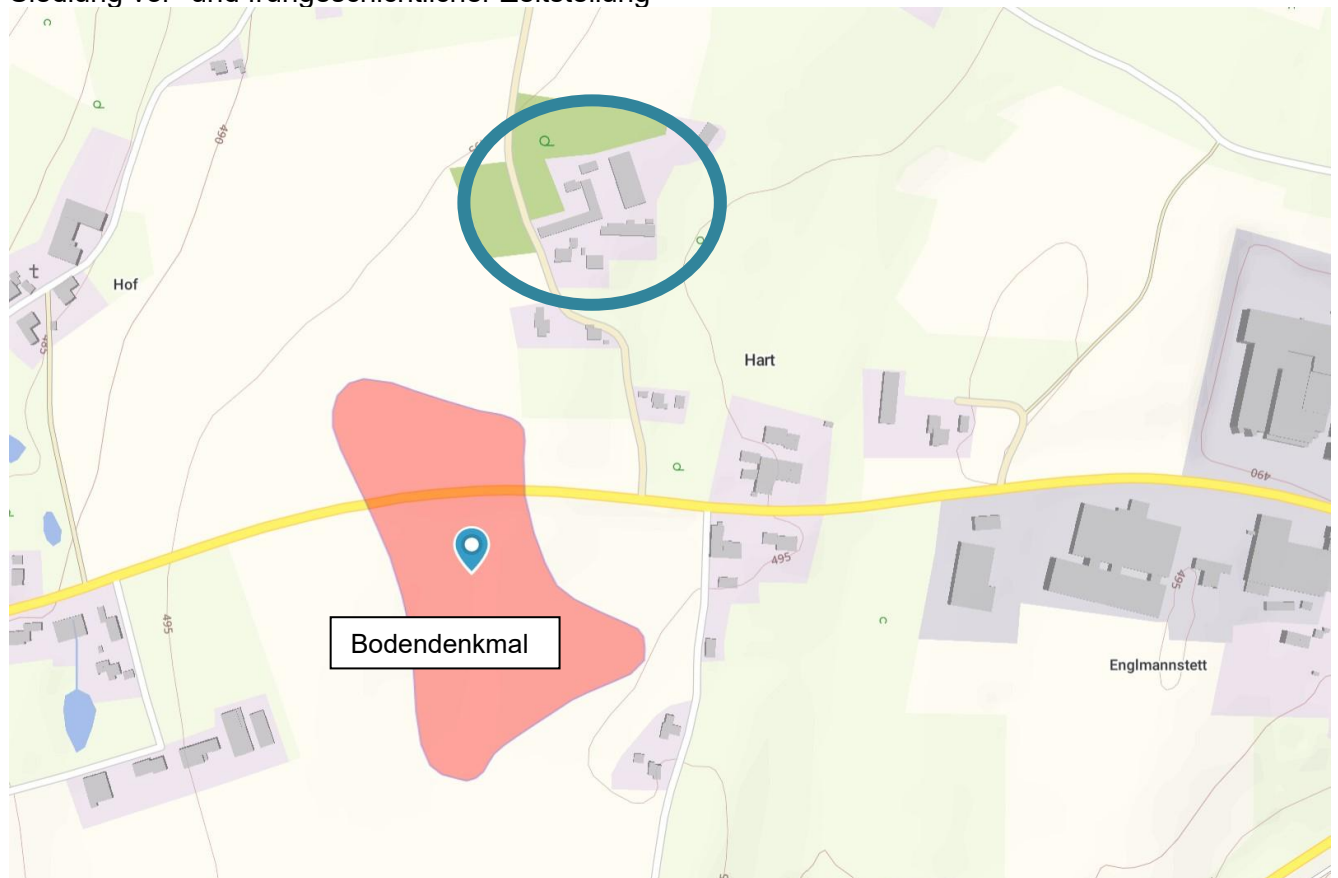


Abb. 6: Karte Bodendenkmal

#### Baubedingte Auswirkungen

Das Bodendenkmal liegt außerhalb des Plangebietes, südlich der geplanten Anlage. Aus diesen Gründen ist **baubedingt** mit **geringen Auswirkungen** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen ist.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

**Anlage- und betriebsbedingt** sind **keine Auswirkungen** zu erwarten.

#### Ergebnis

Es sind **baubedingt geringe Auswirkungen** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. **Anlage- und betriebsbedingt** sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Der heutige Zustand des Plangebietes würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung nur wenig verändern. Die ausgeräumte Fläche weist keinen Biotopwert auf und würde sich auch nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf Grund der Verfügbarkeit und der guten Lage in Bezug auf die Erschließung und die vorhandene Nutzung bietet sich der Standort für eine Freiflächenphotovoltaikanlage an. Auch nur annähernd günstig gelegene Standorte stehen im Moment nicht zur Verfügung.

## **6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob sich durch die Freiflächenphotovoltaikanlage 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.

### **6.1 Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen**

Als wichtige Vermeidungsmaßnahme wurde ein Standort gewählt, der bereits zum größten Teil durch die landwirtschaftliche Nutzung als Hofstelle versiegelt war. Durch die Etablierung einer Agri-PV-Anlage wird die Fläche dauerhaft entsiegelt (fachgerechter Umgang mit Boden), nicht gedüngt und die landwirtschaftliche Nutzung aber weitergeführt. Ebenso werden keine Pflanzenschutzmittel verwendet. Eine ausreichende Durchlässigkeit für Tiere wird auf Grund des Abstandes zwischen Zaun und Boden gewährleistet.

### **6.2 Verbindliche Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Minimierung der Eingriffe müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Minimierungsmaßnahmen zielen auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

#### Schutzgut Boden

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über einen vorhandenen Feldweg. Die Zufahrt wird wasserdurchlässig ausgeführt und nicht versiegelt. Die ehemals landwirtschaftliche Fläche wird extensiviert und zu einer extensiven artenreichen Wiese entwickelt.

Schutzgut Wasser

Das Niederschlagswasser wird weiterhin versickert. Die Zufahrt wird wasserdurchlässig ausgeführt und nicht versiegelt. Der geplante Zaun wird sockellos und mit einer Bodenfreiheit von 15 cm errichtet.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Um neue Strukturen für Flora und Fauna zu schaffen, wird das Plangebiet nach Süden mit einer artenreichen Hecke eingegrünt. Der angrenzende Wald bleibt als Grüngürtel weitgehend erhalten. Die Fläche wird zu einer extensiven Wiese aus autochthonem Saatgut (Kräuteranteil von mind. 50%) entwickelt. Die Einfriedungen sind sockellos und haben eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm.

Schutzgut Klima und Luft

Unter den Modulen wird eine extensive, artenreiche Wiese entwickelt und nach Süden eine Eingrünung in Form einer artenreichen Hecke angelegt. Das Mähgut wird abtransportiert.

Schutzgut Mensch

Um die Photovoltaikanlage in das Landschaftsbild zu integrieren, wird sie nach Süden eingegrünt. Auf Grund der topographischen Lage und des vorhandene Waldgürtels im Norden und Westen ist keine weitere Eingrünung notwendig.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird mit neuen Biotopstrukturen angereichert (Hecke, artenreiche Wiese).

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Minimierung haben folgende positive Auswirkungen auf die Schutzgüter:

1. Schaffung neuer Lebensräume
2. Schaffung neuer Biotopstrukturen
3. Schaffung einer Eingrünung
4. Erweiterung der biologischen Vielfalt
5. Strukturierung des Landschaftsbildes

**6.3 Ausgleich**

Um das vereinfachte Verfahren anwenden zu können, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

1. Der Ausgangszustand der Anlagenfläche (= Fläche der PV-Anlage einschließlich zugehöriger Eingrünung) gehört gemäß Biotopwertliste zu den Offenland-Biotop- und Nutzungstypen und hat einen Grundwert von  $\leq 3$  Wertpunkten:  
Der Ausgangszustand ist einer teilversiegelten Fläche (1 Wertpunkt) bzw. einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche zuzuordnen (2 Wertpunkte).
2. Der Ausgangszustand der Anlagenfläche hat im Übrigen für die Schutzgüter des Naturhaushalts nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung:  
Die teilversiegelte bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche stellt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung dar.
3. Die Anlage ist keine Ost-West ausgerichtete Anlage mit satteldachförmiger Anordnung der Modultische, bei der die von den Modulen in Anspruch genommene Grundfläche (Projektionsfläche) mehr als 60 Prozent der Grundfläche des Gesamtvorhabens (Anlagenfläche) in Anspruch nimmt.
4. Die Gründung der Module besteht aus Rammpfählen.
5. Der Mindestabstand der Modulunterkante zum Boden beträgt mehr als 80cm (210cm).
6. Die Anlagenfläche ist kleiner als 25 ha.
7. Der Anteil der Versiegelung durch Gebäude und befestigte Verkehrsflächen ist kleiner als 2,5%.

**Im Ergebnis liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vor, so dass diesbezüglich kein Ausgleichsbedarf besteht.**

#### **6.4 Landschaftsbild**

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse sind ergänzende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft erforderlich. Deswegen wird die Anlage nach Süden (zur Wohnbebauung hin) mit einer artenreichen Hecke eingegrünt und in die Landschaft eingebunden. Nach Osten ist eine Eingrünung auf Grund der topografischen Lage (das Gelände fällt Richtung Südosten ab) nicht erforderlich. Hier sind die PV-Module zudem nur im Profil sichtbar, so dass auf eine zusätzliche Eingrünung verzichtet werden kann. Die Nord- und Westseite ist zudem bereits stark durch den vorhandenen Wald in die Landschaft eingebunden. Die Nutzung als Agri-PV stellt im Osten einen logischen Übergang in die freie Kulturlandschaft dar. Dazu werden die Module unter Einbeziehung des vorhandenen Reliefs und der Topographie aufgestellt.

**Im Ergebnis liegt somit keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor, so dass diesbezüglich kein Ausgleichsbedarf besteht.**

### **7 Zusätzliche Angaben**

#### **7.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Minimierung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurde der Flächennutzungsplan, die Informationen des LfU und die amtliche Artenschutz- und Biotopkartierung herangezogen. Es wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

#### **7.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden. Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird vom Antragsteller erstmalig ein Jahr nach Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auftreten. Gegebenenfalls müssen geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden.

## 8 Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Agri-PV-Hart“ sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden negative Auswirkungen reduziert.

Im Ergebnis werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Arten und Lebensräume, Klima/Luft, Mensch und Landschaft als gering beurteilt. Auf das Schutzgut Boden und Kultur- und Sachgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	keine	keine	keine	keine
Wasser	gering	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	keine	keine	keine

**9      Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Lage des Gebiets	08
Abb. 2: Darstellung des Bestands im Luftbild	09
Abb. 3: Plangebiet – Blick nach Süden	09
Abb. 4: Westliche Nachbarbebauung	09
Abb. 5: Flächennutzungsplan	09
Abb. 5: Bebauungsplan „Agri-PV-Hart“	10
Abb. 6: Karte Bodendenkmal	15

## BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „Agri-PV-Hart“

1. Fassung (Vorentwurf): 12.03.2026  
2. Fassung (Entwurf): xx.xx.xxxx  
Satzung i.d.F.v. xx.xx.xxxx

Entwurfsverfasser:

Aschau a.Inn, den .....

.....  
Daniela Reingruber  
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Pfaffing, den .....

.....  
Josef Niedermeier  
1. Bürgermeister